





45  
150

República Bolivariana de Venezuela.  
Ministerio del Poder Popular para la Educación Universitaria



# Instituto Universitario Politécnico Santiago Mariño



Doctor: Jorge Ramón Benítez  
Director  
Mago Saber:

Por cuanto el (la) ciudadano (a) Bachiller:

## Roger Alberto Urbano Fernández.

Mi titular de la Cédula de Identidad N° 15.814.804, cumplo con todos los requisitos académicos y legales correspondientes le confiero por autoridad de la Ley, el Título de

## Ingeniero Civil

Reconozcáse y léngase en toda la República a el (la) mencionado (a) ciudadano (a) como tal, con todos los derechos que le otorgan las Leyes.

En fe de lo cual firmo el presente Diploma en unión del Sub-Director Académico y el Jefe de Control de Estudios, en Valencia Venezuela, a los dos días del mes de Marzo de dos mil Once.

Jefe de Control de Estudios

Director



Sub-Director Académico

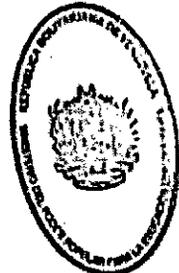
Resolución: Con fecha 02 de Marzo de 2011 se otorga el Título de Ingeniero Civil otorgado a el (la) ciudadano (a) Roger Alberto Urbano Fernández, registrado bajo el N° 7262 Folio 325 Tomo V

Nota: Archivo de Registro Público del Estado Carabobo  
Voluntad 09 de Marzo de 2011 No. y  
con esta fecha bajo el N° 42 (Ley 10 del Presidente  
Rojas Tomo 42) ha sido registrado el presente.

Registrar



Regístrese,  
  
El Ministro del Poder Popular  
para la Educación Universitaria  
Resolución según resolución  
N° 029 de fecha 14-08-02  
Gaceta Oficial N° 38.468  
de fecha 24 de agosto



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

46  
151

**CALCULO APU BODEGAS STOCK CENTER LA ESTRELLA**

**BODEGA MAXIAREPAS**

ITEM	CONSTRUCCION DE BODEGAS Y LOCALES	unidad	cantidad	valor	cantidad	valor	Rem
1	INICIO DE OBRA						
1.1	Localización	h	1	\$ 54 665	h	16	\$ 874 642
2	EXC. Y LLENOS						
2.3	Base Granular	m3	1	\$ 66 628	m3	35	\$ 2 331 971
2.4	Exc. Nivelación y retiro de material (cuña y base)	m3	1	\$ 34 060	m3	35	\$ 1 192 097
3	CONCRETOS						
3.4	Vaciado placa de contrapiso en concreto 4000 psi	m3	1	\$ 421 984	m3	14	\$ 5 907 781
3.5	Vaco de placa en concreto sobre metaldeck	m3	1	\$ 458 734	m3	72.95	\$ 33 464 670
3.7	Vigas rampa acceso a bodegas 4000psi	m3	1	\$ 458 734	m3	2.75	\$ 1 261 519
4	INSTALACION ACERO DE REFUERZO						
4.3	malta electrosoldada D-121	kg	1	\$ 4 305	kg	116.4	\$ 501 102
4.4	malta electrosoldada D-84	kg	1	\$ 4 305	kg	616.39	\$ 2 653 559
4.6	Inst. refuerzo de vigas rampas en acceso a bodegas	kg	1	\$ 3 283	kg	102.82	\$ 337 507
4.8	metaldeck para vaco de placa	m2	1	\$ 46 130	m2	364.63	\$ 16 820 382
5	MAMPOSTERIA						
5.1	catelan chocolate	m2	1	\$ 38 322	m2	79	\$ 3 027 410
5.2	catelan blanco	m2	1	\$ 38 322	m2	31.51	\$ 1 207 515
5.3	bloque R13	m2	1	\$ 29 116	m2	184.89	\$ 5 383 204
5.4	ladrillo farol para divisiones	m2	1	\$ 23 866	m2	23.23	\$ 554 401
6	INSTALACION DE REDES A GAS						
6.1	suministro e instalacion de tubería para redes internas en material tipo acero al carbon, incluye todos los accesorios para su correcto funcionamiento.	Und	1	\$ 590 000	Und	1	\$ 590 000
6.2	suministro e instalacion de centros de medicion, incluye gabinete y todos los accesorios necesarios para su correcta instalacion y correcto funcionamiento.	Und	1	\$ 1 800 000	Und	1	\$ 1 800 000
6.3	acomodada para bodega en tubería 32 mm PE 80 Amarilla RDE 11, desde polivalvula principal a centro de medicion, incluye accesorios y todo lo necesario para su correcto funcionamiento	Und	1	\$ 2 533 651	Und	1	\$ 2 533 651
6.4	ingalizacion para redes internas	Und	1	\$ 300 000	Und	1	\$ 300 000
7	INSTALACION DE REDES HIDRAULICAS PARA ABASTO						
7.1	tubería 1/2" enterrada PVC presión para abastos RDE 21, incluye accesorios, limpiador, soldaduras, llaves de control, transporte de los materiales y todo lo necesario para su correcta instalacion y funcionamiento	ml	1	\$ 6 396	ml	4.5	\$ 28 783
7.2	tubería 3/4" enterrada PVC presión para abastos RDE 21, incluye accesorios, limpiador, soldaduras, llaves de control, transporte de los materiales y todo lo necesario para su correcta instalacion y funcionamiento	ml	1	\$ 7 945	ml	17.18	\$ 135 489
7.3	tubería 1" enterrada PVC presión para abastos RDE 21, incluye accesorios, limpiador, soldaduras, llaves de control, transporte de los materiales y todo lo necesario para su correcta instalacion y funcionamiento	ml	1	\$ 10 055	ml	9.42	\$ 94 714
7.4	Salida agua fría en PVC presión R.D.E 13.5 1/2" de L= hasta 2.00 m, incluye accesorios, fijación, tubos, cámara de aire y terminales en cobre, limpiador, soldadura, mano de obra, transporte de los materiales (considerada de red principal al aparato)	und	1	\$ 26 950	und	4	\$ 107 799
7.5	Salida agua fría en PVC presión R.D.E 13.5 3/4" de L= hasta 2.00 m, incluye accesorios, fijación, tubos, cámara de aire y terminales en cobre, limpiador, soldadura, mano de obra, transporte de los materiales (considerada de red principal al aparato)	und	1	\$ 30 182	und	2	\$ 60 364
7.6	suministro, transporte e instalacion de centro de medicion, incluye accesorios, collares de derivacion, valvulas con manual de corte, caja prefabricada, chequeo tipo cortina, acoples, tapas de hierro fundido, concretos, aceros de refuerzo y todo lo necesario para su correcto funcionamiento	und	1	\$ 508 837	und	1	\$ 508 837
8	INSTALACION DE RED SANITARIA						
8.1	Construcción de bocas o salidas sanitarias 2" en tubería PVC sanitaria, considerada de la yee al aparato en diametro de L= 1.50, incluye accesorios, fijación, tubos, mano de obra y transporte de materiales	und	1	\$ 43 493	und	7	\$ 304 452
8.2	Construcción de bocas o salidas sanitarias 4" en tubería PVC sanitaria, considerada de la yee al aparato en diametro de L= 1.50, incluye accesorios, fijación, tubos, mano de obra y transporte de materiales	und	1	\$ 54 781	und	5	\$ 273 903
8.3	Suministro e instalacion de tubería 2" enterrada PVC sanitaria, incluye accesorios, transporte de los materiales y todos los elementos para su correcta colocación.	ml	1	\$ 15 694	ml	5.05	\$ 79 257
8.4	Suministro e instalacion de tubería 4" enterrada PVC sanitaria, incluye accesorios, transporte de los materiales y todos los elementos para su correcta colocación.	ml	1	\$ 28 401	ml	38.75	\$ 1 100 556
8.5	Suministro e instalacion de tubería PVC-S 2" de ventilación, incluye accesorios, transporte de los materiales y todos los elementos para su correcta colocación.	ml	1	\$ 25 602	ml	14.5	\$ 371 236
8.6	Suministro e instalacion de tubería PVC-S 4" de ventilación, incluye accesorios, transporte de los materiales y todos los elementos para su correcta colocación.	ml	1	\$ 26 616	ml	81	\$ 2 155 932
8.7	Construcción de caja de registro de 60x60 cm y altura hasta 120 cm en concreto de 210 kg, incluye tapa removible en concreto con su respectivo herraje, transporte de los materiales y todos los elementos necesarios para su correcta construcción.	und	1	\$ 373 262	und	1	\$ 373 262
9	INSTALACION DE RED AGUAS LLUVIAS						
9.1	trayante	und					
9.2	Suministro e instalacion de tubería PVC 4" ventilación para tallos verticales de aguas lluvias, incluye accesorios fijación, transporte de los materiales y todos los elementos necesarios para su correcta colocación	ml	1	\$ 34 238	ml	81	\$ 2 773 310



47  
152

**CALCULO APU BODEGAS STOCK CENTER LA ESTRELLA**

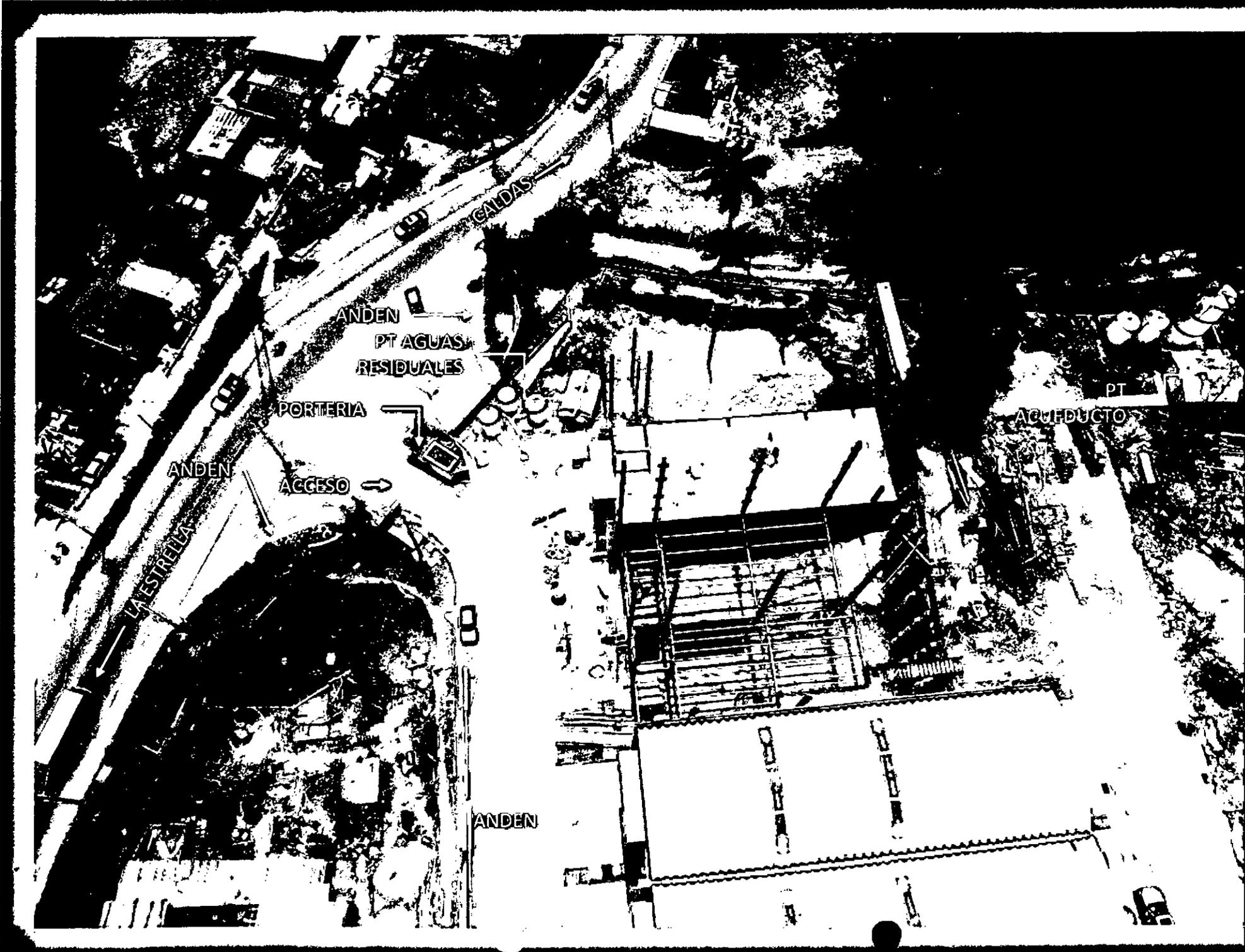
**BODEGA MAXIAREPAS**

ITEM	CONSTRUCCION DE BODEGAS Y LOCALES	unidad	cantidad	valor	cantidad	valor	Rem
9.3	Construcción de caja de registro de 60x90 cm y altura hasta 120 cm en concreto de 210 kg, incluye tapa removible en concreto con su respectivo herraje, transporte de los materiales y todos los elementos necesarios para su correcta construcción.	und	1	\$ 373 262	und	1	\$ 373 262
9.4	Suministro, transporte e instalación de rejilla metálica de piso de 2"	und	1	\$ 26 250	und	3	\$ 78 750
9.5	Suministro, transporte e instalación de rejilla metálica de piso de 4"	und	1	\$ 36 750	und	3	\$ 110 250
10	<b>INSTALACION DE RED CONTRA INCENDIO</b>						
10.1	suministro e instalación de red RCI 50mm para acometida de red contra incendio	ml	1	\$ 90 000	ml	9.5	\$ 855 000
10.2	suministro e instalación de Gabinete red contra incendio tipo 4, incluye todos los accesorios necesarios para su correcta instalación y funcionamiento.	und	1	\$ 2 000 000	und	1	\$ 2 000 000
11	<b>CARPINTERIA EN ALUMINIO</b>						
11.1	suministro e instalación de ventanero en aluminio de diferentes medidas, lonzado naturalmente, con vidrio verde automotriz de milímetros diferentes según especificaciones técnicas y requerimientos de la inventoria de stock center, incluye todo lo necesario para su correcta instalación y puesta en funcionamiento.	GL	1	\$ 8 525 000	GL	0.125	\$ 1 065 625
12	<b>CARPINTERIA METALICA</b>						
12.1	Puerta en lamina colded rolled calibre 18 según diseño, bastidor en tubular de 90x50x2mm, cerradura gato o similar, acabado en anticorrosivo de medidas 0,9*2,20	und	1	\$ 720 000	und	1	\$ 720 000
12.2	Puerta vehicular según diseño, bastidor 76x38x3mm, panel en lamina tipo bandeja en lamina colded rolled calibre 16, modulación según diseño, pasador inferior y lateral, acabado en anticorrosivos de medidas variables	und	1	\$ 4 338 448	und	1	\$ 4 338 448
12.3	Suministro e instalación de escalas metálicas en viga cajón tipo perfil de 236x160 calibre 2,5 huefta en lamina alfajor calibre 12, 8 tramos ML APROX 106 acabado anticorrosivo mas pintura negra soldadura tipo mic	und	1	\$ 4 983 647	und	1	\$ 4 983 647
12.4	Suministro e instalación de pasamanos en tubo de 2" acabado anticorrosivo mas pintura negra altura 1,00 mts	ml	1	\$ 189 000	ml	19.88	\$ 3 757 320
13	<b>ACABADOS</b>						
13.1	suministro e instalación de pocetas prefabricadas de 40cm*40cm, incluye todos los accesorios necesarios para su correcta instalación y funcionamiento	und	1	\$ 88 200	und	1	\$ 88 200
13.2	suministro e instalación de lavamanos tipo Institucional según planos y especificaciones técnicas, incluye todos los accesorios necesarios para su correcta instalación y funcionamiento	und	1	\$ 110 856	und	2	\$ 221 712
13.3	suministro e instalación de sanitarios tipo Institucional según planos y especificaciones técnicas, incluye todos los accesorios necesarios para su correcta instalación y funcionamiento	und	1	\$ 341 856	und	2	\$ 683 712
13.4	suministro e instalación de lavaplatos según planos y especificaciones técnicas, incluye todos los accesorios necesarios para su correcta instalación y funcionamiento	und	1	\$ 182 466	und	1	\$ 182 466
13.5	suministro e instalación de cocinetas prefabricadas, incluyen mezon en quarzon blanco, gabinete superior y todo lo necesario para su correcta instalación	und	1	\$ 2 299 000	und	1	\$ 2 299 000
13.6	suministro de materiales, mano de obra y accesorios para Revoques, Estuco y Pintura ( precio a todo costo )	m2	1	\$ 27 100	m2	89,7	\$ 2 430 857
13.8	suministro e instalación de cielo raso en goplac, incluye todo lo necesario para su correcta instalación y puesta en funcionamiento.	m2	1	\$ 42 000	m2	37	\$ 1 554 000
13.9	suministro e instalación de porcelanato 60cm*60cm, incluye todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento, el recibo de este item será sometido a verificación por inventoria de obra.	m2	1	\$ 46 200	m2	35,57	\$ 1 643 334
13.10	suministro e instalación de cerámica blanca de 25cm*25cm, incluye todo lo necesario para su correcta instalación y funcionamiento, el recibo de este item será sometido a verificación por inventoria de obra.	m2	1	\$ 35 700	m2	9,47	\$ 338 079
15	<b>CUBIERTA</b>						
15.1	suministro e instalación de cubierta autoportante, incluye dos claraboyas en fibra de vidrio y todo lo necesario para su correcta instalación y puesta en funcionamiento	m2	1	\$ 132 623	m2	196,875	\$ 26 110 076
15.3	suministro e instalación de vigas canales metálicas calibre 18, incluye pernos, soportes y todo lo necesario para su correcta instalación y puesta en funcionamiento.	ml	1	\$ 145 000	ml	60	\$ 8 700 000
16	<b>OFICIOS VARIOS</b>						
16.1	aseo grueso de obra	m2	1	\$ 1 313	m2	717	\$ 941 063
17	<b>RED ELECTRICA</b>						
17.1	Red eléctrica interior bodegas por unidad	g/b	1	\$ 25 000 000	g/b	1	\$ 25 000 000
17.2	Red eléctrica exterior bodegas	g/b	1	\$ 60 000 000	g/b	0.25	\$ 15 000 000
18	<b>ACERO ESTRUCTURAL</b>						
18.1	FABRICACION, MONTAJE, PINTURA DE ACERO ESTRUCTURAL A36	KG	1	\$ 6 484	KG	17916,66667	\$ 116 167 188
				\$			\$ 308 752 292



48

133

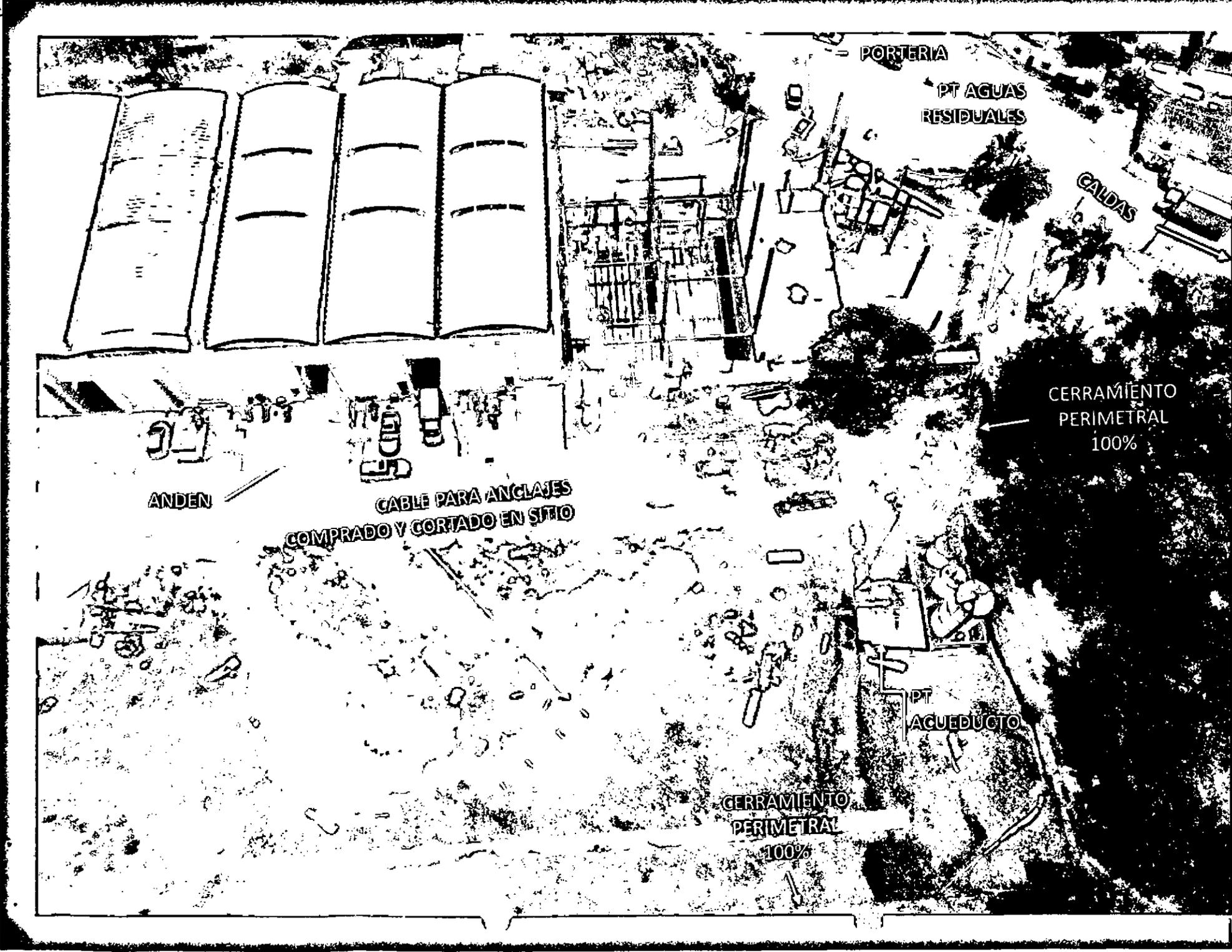




67 151 49







PORTERIA

PT AGUAS  
RESIDUALES

CALDAS

CERRAMIENTO  
PERIMETRAL  
100%

ANDEN

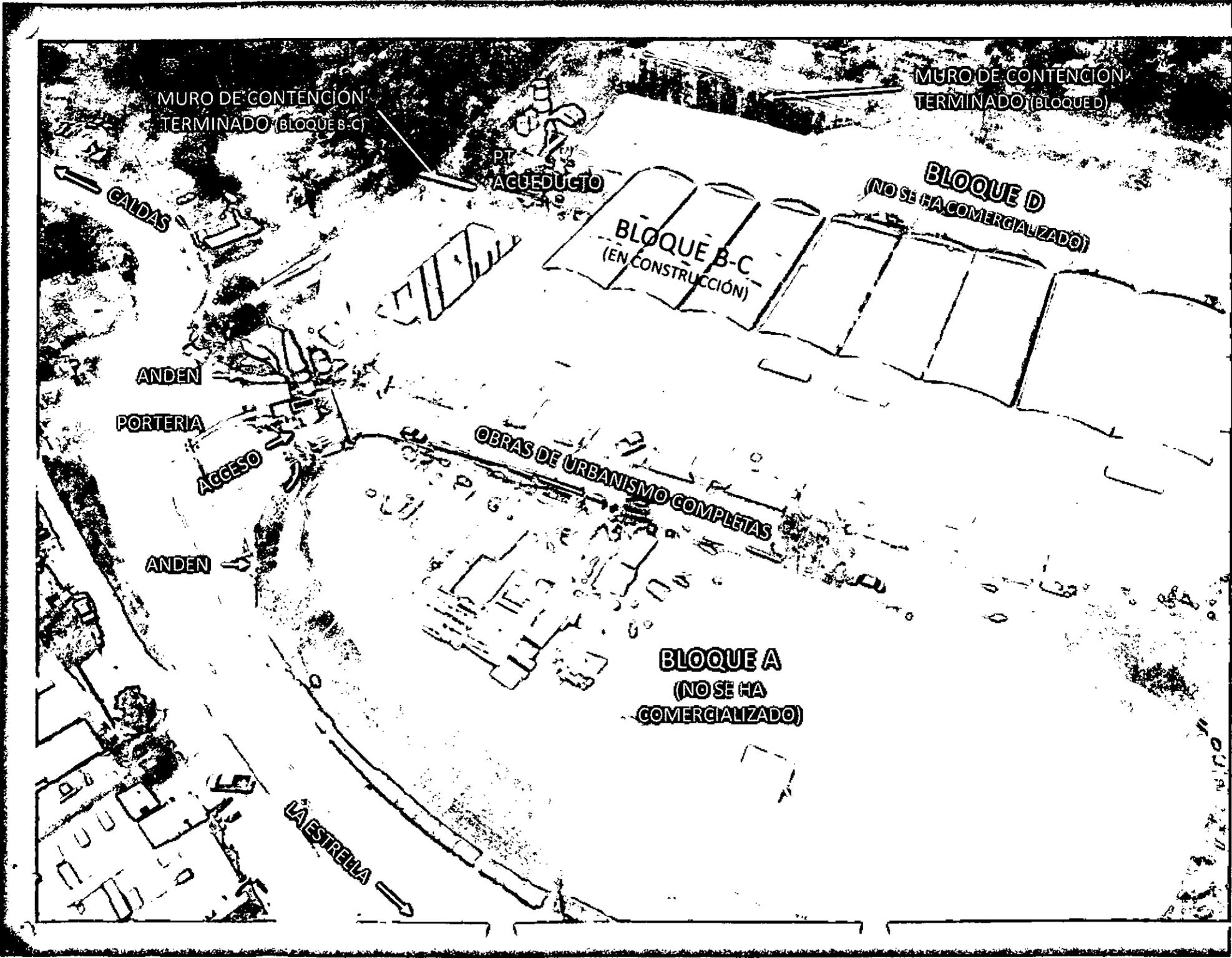
CABLE PARA ANCLAJES  
COMPRADO Y CORTADO EN SITIO

PT  
ACUEDUCTO

CERRAMIENTO  
PERIMETRAL  
100%



156 30  
08 951



MURO DE CONTENCIÓN  
TERMINADO (BLOQUE B-C)

ACUEDUCTO

MURO DE CONTENCIÓN  
TERMINADO (BLOQUE D)

BLOQUE B-C  
(EN CONSTRUCCIÓN)

BLOQUE D  
(NO SE HA COMERCIALIZADO)

OBRAS DE URBANISMO COMPLETAS

BLOQUE A  
(NO SE HA  
COMERCIALIZADO)

GALDAS

ANDEN

PORTERIA

ACCESO

ANDEN

LA ESTRELA



18  
151

ESTRUCTURA PRINCIPAL DE LAS BODEGAS, DEBIDAMENTE ANCLADAS A SUS FUNDACIONES PARA LAS BODEGAS DE LA PARTE SUPERIOR, ALGUNAS LES HACE FALTA INSTALAR EL SEGUNDO TRAMO DE COLUMNAS QUE ESTA EN OBRA.

OBRAS DE URBANISMO COMPLETAS

LA ESTRELLA

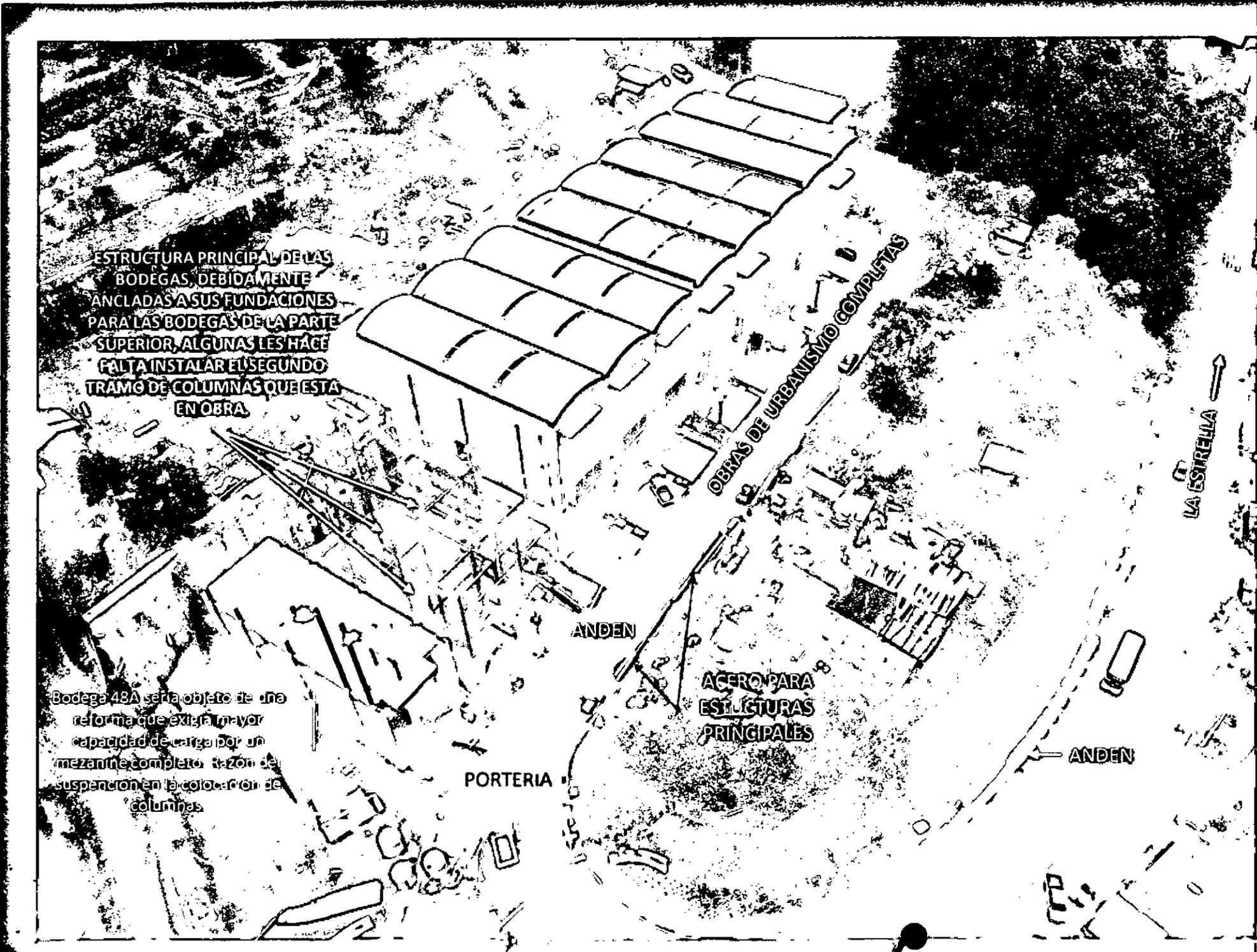
Bodega 48A será objeto de una reforma que exige mayor capacidad de carga por un mezanino completo. razón de suspensión en la colocación de columnas.

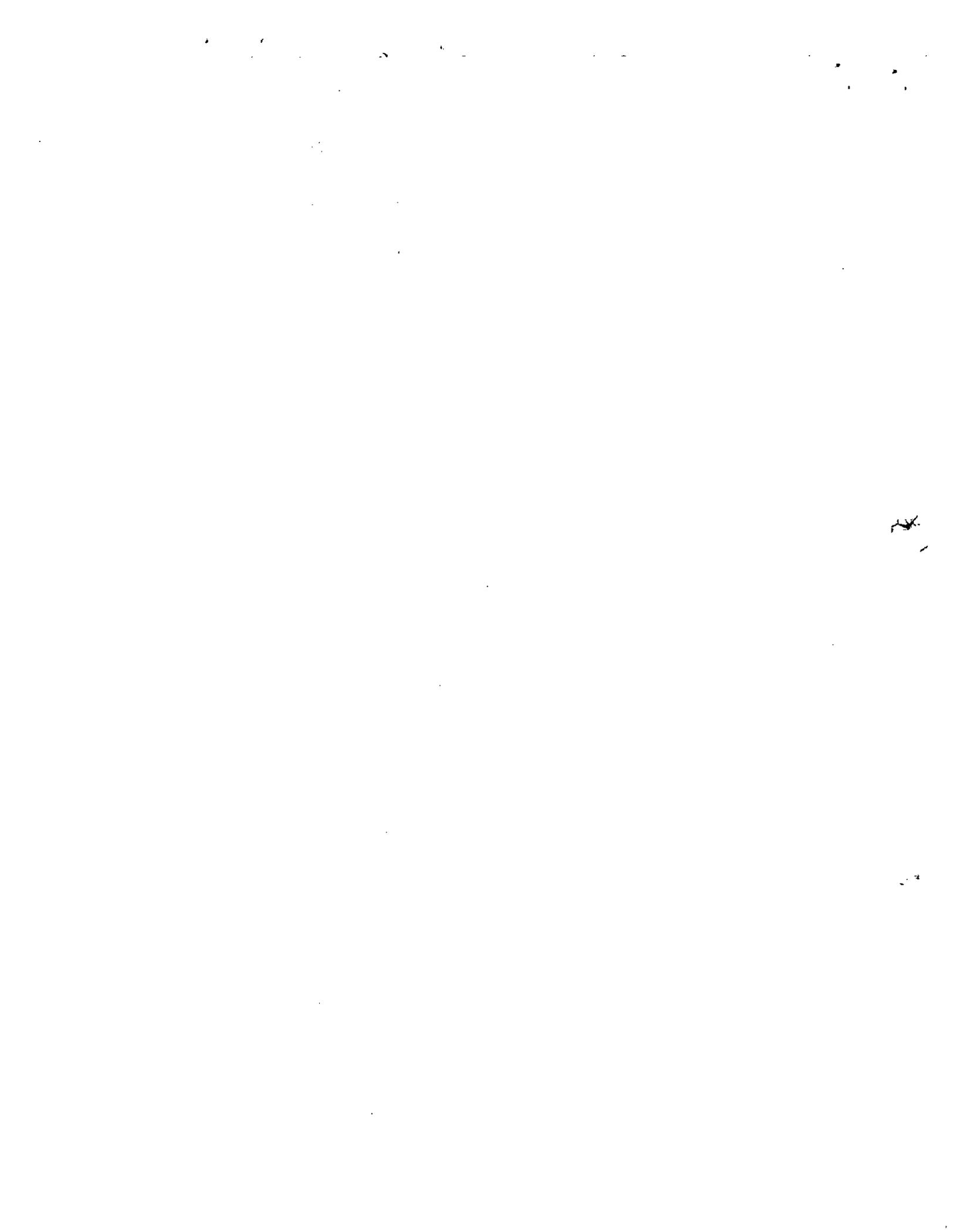
ANDEN

ACERO PARA ESTRUCTURAS PRINCIPALES

ANDEN

PORTERIA





82  
198

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION  
FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN TIERRAS STOCK CENTER**

Entre los suscritos:

- 1) **IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMUDEZ**, mayor de edad, domiciliado en el municipio de envigado e identificado con la cédula de ciudadanía número 10.019.010 debidamente facultado mediante acta No. 4 de Asamblea de Accionistas de fecha 12 de septiembre de 2.013 que se adjunta, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad **PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.**, entidad constituida mediante documento privado de constitución de marzo 30 de 2012 del accionista único, registrado en la cámara de comercio de Medellín el 4 de abril de 2012 en el libro 9, bajo el numero 6429 según consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIO A.**
- 2) **ANA MARIA LOPEZ GOMEZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., e identificada con la cédula de ciudadanía número 51.722.499 expedida en Bogotá, quien obra en su condición de representante legal de la **FIDUCIARIA DEL PAÍS S.A. FIDUPAIS S. A.**, sociedad de servicios financieros constituida mediante escritura pública número 3079 otorgada en la Notaría 20 de Bogotá, según consta en el Certificado de la Cámara de Comercio de Bogotá y en el Certificado de Existencia y Representación Legal emitido por la Superintendencia Financiera que se adjuntan, la cual obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de la **CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS Nit. 900.428.431-4**, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL BENEFICIARIO B;** y
- 3) **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ** en calidad de representante legal de la sociedad **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública No. 1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Circulo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali, el dos (2) de Marzo de 1.992, bajo el número 502027 del Libro IX, reformada en varias ocasiones, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, con matricula mercantil No. 307-575-4, autorizada para funcionar mediante la Resolución No. 1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria; representación que ejerce de conformidad con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá; sociedad que en lo sucesivo se denominará **LA FIDUCIARIA.**



*Handwritten signature and initials*

Manifestaron los comparecientes que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable:

### ANTECEDENTES

Al momento de constituirse el presente FIDEICOMISO, entre la sociedad FIDEICOMITENTE (en calidad de vendedor) y el BENEFICIARIO B (en calidad de comprador), se están adelantando las negociaciones encaminadas a perfeccionar una operación de compra venta de derechos fiduciarios, razón por la cual y con el ánimo de propiciar el desenvolvimiento de dicha operación, el FIDEICOMITENTE tiene la intención irrevocable de instituir a la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS, como beneficiaria del FIDEICOMISO.

Por lo anterior, la sociedad PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S. y la sociedad FIDUCIARIA DEL PAIS S.A, única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS, pretenden la constitución del presente contrato de fiducia.

De otro lado, el estudio de títulos elaborado sobre los inmuebles identificados con las matriculas inmobiliarias números 001-978710 y 001-681822 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur por la firma Osorio & Moreno Abogados, se encuentra debidamente aceptado por ACCION FIDUCIARIA S. A. para proceder con la celebración de este Contrato Fiduciario.

Conforme con lo anterior las partes convienen:

### CLAUSULAS

**CLÁUSULA PRIMERA. - DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones creado a través del presente contrato. Tanto los bienes fideicomitidos, como los que se transfieran adicionalmente y los que adquiera el FIDEICOMISO forman un PATRIMONIO AUTÓNOMO, afecto a la finalidad establecida en este contrato, denominado FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN TIERRAS STOCK CENTER, que para los efectos de este contrato se denominará simplemente EL FIDEICOMISO. Tales bienes se mantendrán separados del resto del activo fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y llevarán su propia contabilidad de acuerdo con los términos fijados por la Superintendencia Financiera.



Handwritten signature and initials, possibly 'cel' and 'Quin', with a '2' written below.

- 2. **FIDUCIARIO, FIDUCIARIA o ACCION:** Es la sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A., Entidad de Servicios Financieros encargada de administrar los bienes que conformen el Patrimonio Autónomo, en los términos y condiciones establecidos en este contrato.
- 3. **FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S., que transfiere para la constitución del FIDEICOMISO la suma de dinero que más adelante se relaciona y transferirá para incremento del presente Fideicomiso los derechos de dominio y posesión que ejercerse sobre los inmuebles identificados con las matriculas inmobiliarias números 001-978710 y 001-681822 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuyos linderos se describen más adelante.
- 4. **BENEFICIARIO A:** Es la sociedad PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S. sobre los derechos fiduciarios en un 75%.
- 5. **BENEFICIARIO B:** Es la sociedad FIDUCIARIA DEL PAÍS S.A. actuando única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora de la CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAÍS, sobre los derechos fiduciarios en un veinticinco por ciento (25%), quien de acuerdo con lo previsto en este contrato, tiene derecho a recibir los rendimientos de los bienes del FIDEICOMISO y a su liquidación los bienes mismos o el producto de su venta. EL BENEFICIARIO podrá ceder sus derechos y obligaciones en el presente contrato. El inmueble que conformará el fideicomiso, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-681822 se subdividirá posteriormente en la forma señalada en el plano identificado como Anexo No. 1 de este Contrato, bajo el entendido según el cual, el área identificada como "Bloque A" continuará haciendo parte del Patrimonio Autónomo como activo del mismo y el BENEFICIARIO B continuará vinculado como Beneficiario exclusivo del Fideicomiso. Al momento en que se perfeccione la mencionada subdivisión, además de las premisas señaladas, se deberán definir entre las partes las demás condiciones que acompañarán la ejecución del Fideicomiso mediante la suscripción de un Otrósi al contrato fiduciario.
- 6. **PROYECTO:** Consiste en la Construcción por parte de EL FIDEICOMITENTE, bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad, del PROYECTO inmobiliario denominado PROYECTO STOCK CENTER BODEGAS, que constará de 46 bodegas totalmente terminadas en unidad cerrada tipo parque industrial que busca ofrecer soluciones integrales a los inversionistas y empresarios, ya sean usuarios industriales o de bienes y servicios. No obstante la descripción anterior, el proyecto podrá, sufrir variaciones o modificaciones en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido, deberá contarse con la autorización escrita del beneficiario de área que resulte afectado.

El proyecto está ubicado en la puerta de entrada del corredor sur del valle de aburra, sector consolidado por excelencia como zona industrial de la estrella. Contamos con bodegas en módulos de 340 m2 hasta 640 m2 con capacidad de ampliación a 1500, 2000 o 2500 M2 según las necesidades de los clientes, con todas las especificaciones técnicas requeridas, amplias vías



*[Handwritten signature]*

de circulación para tráfico pesado; 3 grandes parques de maniobras y portería las 24 horas del día.

La primera etapa de construcción consta de 14 bodegas ubicadas en el bloque B y C del proyecto de la siguiente manera:

- Localizadas de sur a norte en el bloque B las bodegas de la 12 a la 24.
- Localizadas exactamente encima de las bodegas bloque B de norte a sur en el bloque C las bodegas de la 26 a la 38.

**CLÁUSULA SEGUNDA. - OBJETO:** El objeto del presente contrato consiste en que LA FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica de los bienes que por el presente contrato se le transfieren y los inmuebles que se traditarán para incremento del Fideicomiso, y los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas expresamente por EL BENEFICIARIO B, incluida la posibilidad de enajenarlos y entregar el producto de su venta a EL BENEFICIARIO B, previas las deducciones a que se hace referencia en el presente contrato.

A la terminación del Patrimonio Autónomo, restituir y/o transferir a quien corresponda según lo establecido en el presente documento, los bienes que a esa fecha formen parte del FIDEICOMISO.

**CLÁUSULA TERCERA. 3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE, así como de los bienes que en el futuro transfiera al mismo título EL FIDEICOMITENTE o un tercero por cuenta de éste(os), en especial los bien(es) inmueble(s) que se transferirá(n), al igual que aquellos que por accesión se incorporen a el(los) inmueble(s) que posteriormente se transfiera(n), las mejoras que se hagan sobre tales bienes, los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen y los demás que adquiera el FIDEICOMISO contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley, se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE y frente a los terceros, mediante su vocera que es ACCIÓN.

ACCIÓN mantendrá los recursos y bienes que recibe a título de fiducia, al igual que aquellos que en desarrollo del PROYECTO le sean incorporados o le sean entregados, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el patrimonio autónomo mencionado.

Las obligaciones que adquiera ACCIÓN en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de ACCIÓN.



*[Handwritten signature]*  
4

54  
160

**3.2. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO:** EL FIDEICOMISO será incrementado por cuenta de EL FIDEICOMITENTE con los bienes que se relacionan a continuación:

3.2.1. Lote de terreno Paraje Pan de Azúcar Municipio de La Estrella con un área de 17.500.00 M2. Este inmueble se identifica con el Folio de matrícula inmobiliaria No.001-681822 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Medellín Zona Sur.

3.2.2. Lote 1B con un área de 2.738.76 M2 Paraje Ancón Municipio de La Estrella. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-978710 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur.

La transferencia de(l)(los) inmueble(s) como incremento del FIDEICOMISO, se hará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente les correspondan sin limitación alguna.

Quien transfiera el(los) inmueble(s) deberá hacerlo libre(s) de censo(s), arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se debe obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley frente a la FIDUCIARIA, el BENEFICIARIO B y terceros en general; de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que se obliga a salir al saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y vicios de construcción de(l)(los) inmueble(s) que se transfiera(n) a terceros por ser este tema de su exclusiva responsabilidad.

Cada vez que se incremente el FIDEICOMISO con la transferencia los inmuebles, en la misma fecha del incremento, ACCIÓN entregará la custodia y tenencia los inmuebles a título de comodato precario de conformidad con lo que se establece más adelante.

En virtud de lo anterior, quién ostente la tenencia de los inmuebles responderá ante ACCIÓN, EL FIDEICOMISO, y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a el(los) inmueble(s) se le dé.

**3.2. DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN TIERRAS STOCK CENTER, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

**3.4. REGISTROS CONTABLES:** EL FIDEICOMITENTE para efectos contables certificará y reportará a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo, así como los aportes industriales.

**3.5. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Carrera 43C # 7D - 72 en Medellín.



*[Handwritten signature]*  
5

**3.6. NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.-** El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT. 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este patrimonio autónomo, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con tributos.

**CLÁUSULA CUARTA. – INSTRUCCIONES:** En el desarrollo del presente contrato EL FIDEICOMITENTE imparte a EL FIDUCIARIO las siguientes instrucciones especiales:

- 1) El mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
- 2) Entregar a EL FIDEICOMITENTE la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO a título de comodato precario, y previa instrucción en ese sentido del BENEFICIARIO B, recuperar la tenencia y entregarla a éste al mismo título.
- 3) Acatar las instrucciones especiales que sobre los bienes inmuebles del fideicomiso imparta EL BENEFICIARIO B.
- 4) Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
- 5) Llevar un registro de las cesiones de derechos fiduciarios de los beneficiarios y sus obligaciones correlativas, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
- 6) Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.
- 7) Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.
- 8) Acción Sociedad Fiduciaria S.A., podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento de su solicitud o ejecución existe mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.

**CLAUSULA QUINTA.- BENEFICIARIOS:** Son BENEFICIARIOS del presente contrato EL BENEFICIARIO A y B así:

5.1. EL BENEFICIARIO A es beneficiario del 75% con relación a los inmuebles que serán transferidos como incremento al presente FIDEICOMISO.

5.2. EL BENEFICIARIO B es beneficiario del 25% con relación a los bienes inmuebles que serán transferidos para el incremento del presente FIDEICOMISO, en virtud de la designación que desde ya le hace en forma irrevocable EL FIDEICOMITENTE, en virtud de la operación comercial que entre el FIDEICOMITENTE y el BENEFICIARIO B se encuentran en desarrollo según lo manifestado en los "ANTECEDENTES" del presente contrato. Constituye el derecho del BENEFICIARIO B el percibir a la terminación del contrato y, en forma prioritaria y preferente respecto de los demás Beneficiarios del FIDEICOMISO, el derecho de dominio y posesión sobre el 25% de los inmuebles del FIDEICOMISO o el producto de su venta.



Handwritten signatures and initials, including a large "M" and a signature that appears to be "Cruz".

85  
161

**CLAUSULA SEXTA. DERECHOS DE EL BENEFICIARIO B.** En desarrollo del presente contrato EL BENEFICIARIO B adquiere los siguientes derechos:

- 1) Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
- 2) Exigir a LA FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones.
- 3) Pedir la remoción de LA FIDUCIARIA y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar.
- 4) Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a LA FIDUCIARIA.
- 5) Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciere.
- 6) Exigir a LA FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 7) Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que LA FIDUCIARIA preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.
- 8) Impugnar los actos anulables realizados por LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los bienes fideicomitidos.
- 9) Oponerse en cualquier momento al ingreso de nuevos BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO bajo las actuales condiciones del contrato fiduciario.
- 10) En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley

**CLÁUSULA SEPTIMA. – FACULTADES DEL FIDUCIARIO.** En desarrollo del presente encargo, además de las facultades que le otorgan las leyes, EL FIDUCIARIO queda expresamente autorizado para llevar la personería y representar los bienes fideicomitidos ante cualquier Corporación o Autoridad y en general, para asumir la personería de la fiducia siempre que lo considere necesario, de manera que en ningún caso pueda alegarse que carece de personería suficiente para administrar los bienes de la fiducia, celebrar los actos y contratos que considere necesario para darle cumplimiento a su finalidad, y en general para:

- 1) Celebrar a nombre del FIDEICOMISO todos aquellos contratos relacionados con la administración y disposición de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta EL BENEFICIARIO B.
- 2) Invertir temporalmente los recursos que pudiesen ingresar al FIDEICOMISO, previa deducción de los gastos y comisiones que correspondan a EL FIDUCIARIO, en la cartera colectiva a la vista que ella administra, y entregar los excedentes al BENEFICIARIO B por cuenta del FIDEICOMITENTE.
- 3) Girar los recursos para atender los gastos y costos generados por la tenencia del predio y los servicios públicos si los hubiere, con cargo y hasta concurrencia de los dineros que hubiesen sido recibidos por el FIDEICOMISO y previa instrucción del BENEFICIARIO B. Se aclarará que el único responsable de estos pagos, es decir, de impuestos, gravámenes y servicios públicos etc., corren por cuenta exclusivo del FIDEICOMITENTE.



87  
Cuentas

- 4) Ejecutar todos los actos necesarios para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO; en caso de que sea necesario acudir a acciones judiciales para la defensa de los intereses del FIDEICOMISO se seguirán para el efecto las instrucciones del BENEFICIARIO B. La falta de recursos en el FIDEICOMISO libera a la FIDUCIARIA de los perjuicios que se puedan causar a los BENEFICIARIOS del contrato.
- 5) Cobrar las comisiones acordadas, como se establece en el presente contrato.
- 6) Entregar a la finalización del presente contrato a LOS BENEFICIARIOS, los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, a cada uno de acuerdo con lo que le corresponda según la naturaleza del activo a ser transferido y los porcentajes de participación registrados ante el FIDUCIARIO. El BENEFICIARIO B recibirá, en forma prioritaria y preferente respecto de los demás Beneficiarios del FIDEICOMISO, el 25% del área o del producto de la venta de los inmuebles que serán Fideicomitados, área que en todo caso será determinada por EL BENEFICIARIO B. El presente numeral solo tendrá aplicación en la forma recién señalada, si la subdivisión material del inmueble identificado con el folio No. 001-681822, no se verifica en la forma descrita en el numeral 5) de la Cláusula PRIMERA.

**CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.**- Además de las obligaciones que por ley y el presente contrato le corresponden, EL FIDUCIARIO se compromete especialmente a:

- 1) Pagar con cargo al patrimonio autónomo y hasta concurrencia del valor de los recursos del FIDEICOMISO, los impuestos, tasas o contribuciones que graven los bienes fideicomitados, así como a cumplir con las disposiciones fiscales que sean aplicables.
- 2) Mantener separados los activos y pasivos del FIDEICOMISO, de los suyos propios y de los de otros negocios fiduciarios.
- 3) Llevar por separado la contabilidad del patrimonio autónomo.
- 4) Mantener actualizada y en orden la información y documentación relativa a la administración de los bienes y la inversión de sus rendimientos y frutos.
- 5) Enviar a los BENEFICIARIOS, a la última dirección registrada, una rendición de cuentas con corte semestral que se realizará con corte en los meses de junio y diciembre, dando razón de la composición de los activos y los resultados del FIDEICOMISO durante el respectivo período.
- 6) Adoptar las decisiones tomadas por o impartidas por EL BENEFICIARIO B, siempre y cuando estas hayan sido informadas por escrito en los términos del presente contrato.
- 7) Rendir cuentas comprobadas de su gestión, conforme a lo establecido en el presente contrato fiduciario.

**CLÁUSULA NOVENA. - NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO:** En desarrollo del presente contrato EL FIDUCIARIO contrae obligaciones de medio y no de resultado, las cuales ejecutará de buena fe y por las cuales responderá hasta la culpa leve. EL FIDUCIARIO no garantizará una tasa fija de rendimiento sobre las inversiones que llegare a realizar como tampoco responderá de las consecuencias que traigan para las inversiones, fenómenos tales como la devaluación, revaluación, inflación, desvalorización de los títulos, oscilaciones de mercado, congelación, cierre o baja de las tasas de interés. Por lo anterior, en caso de que dichas inversiones generen pérdidas, éstas serán asumidas exclusivamente por EL BENEFICIARIO de las inversiones.



*Handwritten signature and initials:*  
all  
caul  
AS  
28

58  
162

Igualmente se advierte que EL FIDUCIARIO no será responsable de robos o daños que pueden ocurrir en los inmuebles administrados. En consecuencia EL FIDUCIARIO realizará las inversiones que se dispongan, en ejecución del presente contrato, de acuerdo con su mejor criterio, y por tanto no será responsable de las pérdidas que llegaren a arrojar las inversiones que haya realizado.

**CLÁUSULA DÉCIMA. – OBLIGACIONES DE EL BENEFICIARIO B:**

1. Prestar su colaboración al FIDUCIARIO, para la realización del fin establecido en este contrato.
2. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
3. Informar a LA FIDUCIARIA cualquier circunstancia que pueda afectar el desarrollo y ejecución del presente contrato.
4. Comunicar por escrito a LA FIDUCIARIA con por lo menos diez (10) días hábiles de antelación a la fecha en que se vaya a efectuar la transferencia, su decisión de retirar bienes del fideicomiso indicando el título, la persona y demás condiciones en que desee realizar dicha transferencia.
5. EL BENEFICIARIO B, deberá estudiar y revisar los informes que semestralmente rendirá LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación. Se entenderá que el no pronunciamiento con respecto a la aprobación del informe, presume su conformidad con el mismo.
6. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. – OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE:**

- 1) Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización del fin establecido en este contrato.
- 2) Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.



*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature]  
 [Signature]  
 9

- 3) Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a LA FIDUCIARIA respecto de los bienes que transfieren frente a la FIDUCIARIA, el BENEFICIARIO B y terceros en general.
- 4) Informar a LA FIDUCIARIA cualquier circunstancia que pueda afectar el desarrollo y ejecución del presente contrato.
- 5) Estudiar y revisar los informes que semestralmente rendirá LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación. Se entenderá que el no pronunciamiento con respecto a la aprobación del informe, presume su conformidad con el mismo.
- 6) Instruir al FIDUCIARIO, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en la cláusula Décima Segunda, previa la aceptación de ACCION FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.
- 7) Suministrar oportunamente a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero que ésta le solicite para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón pueda causarse.
- 8) Pagar los costos y gastos que se originen en el contrato.
- 9) Obtener del BENEFICIARIO B su previa y expresa autorización para ceder sus derechos fiduciarios y/o designar nuevos Beneficiarios del FIDEICOMISO en las actuales condiciones del Fideicomiso.
- 10) Mantener indemnes al FIDUCIARIO, al FIDEICOMISO y al BENEFICIARIO B respecto de cualquier litigio, demanda, contingencia, sanción, reclamación o actuación judicial o administrativa derivada o relacionada directa o indirectamente con la ejecución de este contrato.
- 11) En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.-** Son derechos de LA FIDUCIARIA con ocasión de la ejecución del presente contrato, los siguientes:

- 1) Recibir oportunamente la remuneración pactada en este contrato.
- 2) Obtener el reembolso de los gastos realizados con ocasión de la ejecución del presente contrato.
- 3) Rechazar la ejecución de las instrucciones que imparta EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS, cuando no sean acordes con las permitidas en este contrato y por la ley.
- 4) Los demás derivados del presente contrato.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. RENDICIÓN DE CUENTAS.** LA FIDUCIARIA rendirá cuentas de su gestión a LOS BENEFICIARIOS y a EL FIDEICOMITENTE establecido en la Circular Básica Jurídica #007 de 1996 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus correspondientes modificaciones, el Código de Comercio y demás normas aplicables a la materia

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – GASTOS Y COSTOS.** Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de EL FIDEICOMITENTE quien



*Handwritten signature and initials*  
10

SA  
163

desde ya autoriza a LA FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del patrimonio autónomo.

Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato, o de los actos y contratos en los cuales el patrimonio autónomo deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del patrimonio autónomo, así como los gastos que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la Fiduciaria en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud de EL FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIO, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** En el evento de que el Patrimonio Autónomo no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, éstos serán pagados directamente por EL FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea



all  
aw  
JK  
11

previsible, LA FIDUCIARIA solicitará los recursos a EL FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Revisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por EL FIDEICOMITENTE , prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – REMUNERACIÓN:** Como retribución por sus servicios ACCIÓN tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se describen a continuación las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE:

1. La suma de UN MILLÓN DE PESOS M/L (\$1.000.000) pagaderos a la suscripción del presente contrato.
2. DOS Y MEDIO SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (2.5 SMLMV), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción desde la suscripción del presente contrato hasta la liquidación del mismo. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente documento, sin perjuicio de que el(los) INMUEBLE(s) aquí mencionado sea(n) o no transferido(s) al FIDEICOMISO.
3. Por el registro de cada cesión se generará una comisión a favor de ACCIÓN equivalente a UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV), pagaderos a la fecha de presentación de la cesión.
4. Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión de ésta de acuerdo con los reglamentos de las mismas, que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO B manifiestan conocer y aceptar.
5. En caso de venta de los inmuebles que conformarán EL FIDEICOMISO la remuneración será:
  - i. El uno por ciento (1%) del valor de los dinero que se giren a LOS BENEFICIARIOS.
    - a. Si la venta de los bienes se efectúa con la intervención de un tercero, la comisión de ACCIÓN equivaldrá al cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor de venta de los bienes fideicomitados.
    - b. Si la venta de(l)(los) bien(es) se efectúa directamente por ACCIÓN la comisión equivaldrá al dos por ciento (2%) del valor de venta de los bienes fideicomitados.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El desarrollo por parte de ACCIÓN de gestiones diferentes a las establecidas en el presente contrato podrán ser adelantadas por ella, previa instrucción en ese sentido de los BENEFICIARIOS y previo acuerdo en la remuneración a cargo del FIDEICOMITENTE específicamente pactada para estos eventos, a la cual tendrá derecho ACCIÓN.



12 *Handwritten signature and initials*

58  
164

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO recursos para atender la remuneración de ACCIÓN, las mismas deberán ser asumidas de inmediato por EL FIDEICOMITENTE. En caso de mora, EL FIDEICOMITENTE reconocerá a ACCIÓN intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. El no recibo de la factura no exime a EL FIDEICOMITENTE del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Esta comisión no incluye los costos en que incurra ACCIÓN para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes Fideicomitados aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las sumas de dinero aquí estipuladas no incluyen I.V.A. el cual se cobrará de acuerdo a las leyes tributarias vigentes en el momento de la facturación.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración de siete (7) años, sin perjuicio de que pueda ser prorrogado automáticamente si se hiciere necesario para cumplir con su finalidad.

**CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA. – NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos del presente contrato las partes declaran como domicilio contractual la ciudad de Medellín y recibirán notificaciones en esta ciudad, en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO A:** Cr 48 No 17 A Sur 47 Ed. Portugal of. 209. En Medellín  
Tel: 4484361. Correo electrónico [admon.proyekta@gmail.com](mailto:admon.proyekta@gmail.com).  
**EL BENEFICIARIO B:** Tv 23 No 94-33 en Bogotá. (051) 423 6969. [amlopez@fidupais.com](mailto:amlopez@fidupais.com).  
**EL FIDUCIARIO:** Cr. 43C # 7D – 72 en Medellín.

**CLÁUSULA DECIMA OCTAVA. TERMINACION –** Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes;
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
  - a. El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE con sus obligaciones de atender los gastos del FIDEICOMISO.



*Handwritten signatures and initials:*  
A-13  
A-13  
A-13

- b. En la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
- c. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
- d. Por haber sido obligado a presentar un plan de desmonte ante la Superintendencia de Sociedades o el órgano competente por estar presuntamente incurso o incurso en actividades de captación masiva y/o habitual de recursos del público.
- e. La imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
- f. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

#### CAPITULO DÉCIMO LIQUIDACIÓN

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Terminado el presente contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad.

Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

- 1) **LA FIDUCIARIA** requerirá por escrito a **EL/LOS BENEFICIARIOS** para que dentro del mes siguiente, le entreguen la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación.
- 2) Se procederá al pago de las sumas que se deban a **LA FIDUCIARIA** por concepto de erogaciones hechas por ella con sus recursos, para el desarrollo de este **FIDEICOMISO**, y de sus remuneraciones no pagadas.
- 3) Se procederá al pago de los pasivos del **FIDEICOMISO** y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará a **EL FIDEICOMITENTE**, las sumas a su cargo y se procederá a hacerle los reembolsos a los que tuviere derecho y hacerle también el reembolso al **BENEFICIARIO B** (si a ello hubiere lugar), si **EL FIDEICOMISO** no tuviere liquidez suficiente para atender al pago de los pasivos a su cargo, **LA FIDUCIARIA** podrá proceder a vender los bienes en cabeza del **FIDEICOMISO** que no hubieren sido objeto de cesión de beneficio, necesarios para la cancelación de esas obligaciones.

**EL BENEFICIARIO B** tiene prelación sobre **EL BENEFICIARIO A** y los demás beneficiarios del **FIDEICOMISO** en la restitución del beneficio al momento de la liquidación del Fideicomiso.

- 4) Restituirá a **EL/LOS BENEFICIARIOS**, los excedentes en cabeza del Patrimonio luego de pagadas todas las obligaciones y transferidas las unidades de que se habla en los numerales



*lll*, *aud*  
*14* *h*

anteriores, bajo el entendido que EL BENEFICIARIO B tiene prelación sobre EL BENEFICIARIO A y los demás beneficiarios del FIDEICOMISO.

- 5) ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 6) Durante el periodo de liquidación, sólo corresponderán a LA FIDUCIARIA las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS en la etapa de liquidación del mismo, se procederá en la forma que se indica más adelante y luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia, se procederá así:

- a) Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda.
- b) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA. - REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN:** EL FIDEICOMITENTE autoriza a EL FIDUCIARIO o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignarán de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de



*Handwritten signatures and initials*  
A 15

conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFI, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del sector Financiero CIFI y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán nuestro comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de nuestras obligaciones financieras.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Para los fines previstos en las normas sobre prevención y control del lavado de activos contenidas en la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera y demás que la complementen, modifiquen o adicionen, EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO B se obligan a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por EL FIDUCIARIO al momento de la vinculación. EL FIDUCIARIO queda desde ya facultado para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. - VALOR DEL CONTRATO:** Por tratarse de un contrato con fines estrictamente administrativos, el valor del mismo corresponde al valor de la remuneración fiduciaria, la cual se establece para estos efectos, dada la duración establecida en la suma de UN MILLÓN DE pesos DE PESOS M/CTE (\$1.000.000.00).

**CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. - MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.-** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, suficiente para que ACCIÓN pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las obligaciones insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE A y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - DECLARACIONES DE EL FIDEICOMITENTE Y EL BENEFICIARIO B.-**

**1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS:** EL FIDEICOMITENTE declara que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentra económica y financieramente solvente, y que en consecuencia con el presente acto no efectúa actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores y que la transferencia de los bienes que se instruye mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega o transferirá a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.



Handwritten signature and initials, including the number 16.

**2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Se encuentran: (i) Debidamente constituidos, valida y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

**3. CAPACIDAD:** Que ellos y las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución, distintas a las entregadas a ACCIÓN al momento de su vinculación como cliente.

**4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Declara(n) que no ha(n) sido notificado(s) de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.

**5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa, ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo conforme a la figura del "buen hombre de negocios" para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**6. TRIBUTOS Y OBLIGACIONES LABORALES:** Declara(n) que a su leal saber y entender, ha(n) pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

**7. SITUACIÓN FINANCIERA:** Declara(n) que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**8. PROPIEDAD:** El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son o serán transferidos a título de fiducia mercantil, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

**9. CONFLICTO DE INTERÉS:** Declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye es el cumplimiento de las instrucciones aquí establecidas.



*Handwritten signatures and initials:*  
 - "all" with "17" below it.  
 - "aud" written vertically.  
 - "K" written vertically.

**10. DISCUSIÓN DE TÉRMINOS CONTRACTUALES.-** Declaran que el presente contrato de fiducia mercantil, ha sido ampliamente discutido y aprobado por las partes, por tanto, los términos establecidos en el mismo obedecen a un acuerdo libre de voluntades entre éstas.

**11. GESTIÓN DE RIESGO.-** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:

- a. Con relación al **RIESGO LEGAL**: ACCIÓN cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de las partes de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: ACCIÓN cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- c. Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: ACCIÓN cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ACCIÓN cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.
- d. Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: ACCIÓN cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.
- e. Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.



*all*  
*aud*  
*18*  
*AS*

61  
167

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**12. INDEMNIDAD.-** EL FIDEICOMITENTE A manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemnes al BENEFICIARIO B y a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sean requeridos por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato al FIDEICOMITENTE con relación al desarrollo del PROYECTO; toda vez que es claro para las partes que el diseño, la gerencia y la construcción, así como la entrega y post entrega del mismo, de conformidad con las disposiciones legales y autorizaciones requeridas para la materia, es responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE, quien se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del mismo; al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere su desarrollo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas al BENEFICIARIO B, a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones en materia tributaria y/o administrativa asociadas al PROYECTO y/o el FIDEICOMISO; por tanto, se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocésal, procesal y económicamente al BENEFICIARIO B, a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requeridos por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o al FIDEICOMISO, según corresponda.

Las partes acuerdan que esta obligación de INDEMNIDAD, presta mérito ejecutivo y permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

**13. DIFERENCIAS.-** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de interés, las partes buscarán mecanismo de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo. En el presente contrato no se pacta cláusula compromisoria, por lo que cualquier diferencia se dirimirá ante la justicia ordinaria.

**14. ENCABEZADOS.** Los títulos o encabezados de las cláusulas del presente contrato tienen por objeto únicamente facilitar su lectura.



*Handwritten signature and initials*  
19

15. VALIDEZ.- Si cualquier disposición del contrato de fiducia fuese ineficaz, nula o inexistente o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las disposiciones restantes no se entenderán invalidadas a menos que el presente documento no se pueda ejecutar sin la disposición ineficaz, nula, inexistente o que no se pueda exigir.

**CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá modificarse total o parcialmente, de mutuo acuerdo entre los BENEFICIARIOS y FIDEICOMITENTE previa aceptación de ACCIÓN.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

1. DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS: En calidad de FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIO(S) declaro(amos) que leí(amos) detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendí(amos) y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

2. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION.

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA  
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA  
Correo: [defensoriadelconsumidor@heritage.com.co](mailto:defensoriadelconsumidor@heritage.com.co)  
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
Teléfonos: 6214418, 6214378  
Fax: 6214378

3. EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION dirijase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, dirijase al link especialmente creado para esto por la



*Handwritten signature and initials*  
20

62  
168

Superintendencia Financiera de Colombia  
[www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm)

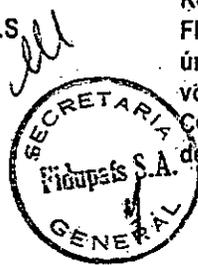
Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en tres (3) ejemplares en las ciudades de Medellín y Bogotá D. C., a los diez (10) días del mes de diciembre de 2.013.

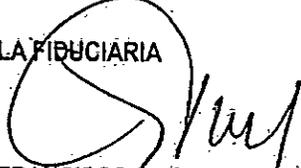
EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO A

EL BENEFICIARIO B

  
IVAN ALBERTO VILLEGAS BERMÚDEZ  
C.C. 10.019.040  
Representante Legal  
PROMOTORA STOCK CENTER S.A.S.

  
ANA MARIA LOPEZ GOMEZ  
C.C. 51.722.499  
Representante Legal  
FIDUCIARIA DEL PAÍS S.A,  
única y exclusivamente en su condición de  
vocera y administradora de la CARTERA  
COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS  
denominada FONDO INMOBILIARIO FIDUPAÍS



LA FIDUCIARIA  
  
FRANCISCO DUQUE GONZALEZ  
C.C. 70.553.128  
Representante Legal  
ACCION FIDUCIARIA S.A.

