

Contestación Demanda Radicado: 2022-00163

Daniel Eduardo Ardila Paez <daniel.ardila@accion.co>

Vie 14/04/2023 12:45 PM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla <ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Luis.carlos.campo@hotmail.com <Luis.carlos.campo@hotmail.com>; Hector Delgado <hjuridico2011@hotmail.com>

📎 6 archivos adjuntos (3 MB)

CONTESTACION DEMANDA EN NOMBRE PROPIO INVER K S.A.S. - FD RECURSOS ATLANTIC TOWER.pdf; document (45).pdf; document (8).pdf; document (9).pdf; Camara de comercio Abril.pdf; CSF Abril.pdf;

Doctor

JAVIER VELASQUEZ

JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA,

ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co

ATLANTICO

E. S. D.

REF.: CONTESTACION DEMANDA

Radicado: 2022-00163

Demandante: INVER K S.A.S.

Demandado: LINK G & C S.A.S. – ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Y FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER

Cordial saludo,

Por medio del presente y estando dentro del término conferido por el Despacho, remito el documento de la referencia junto con sus respectivos anexos.

Agradecemos confirmar el recibo.

Cordialmente,



ACCION FIDUCIARIA

Daniel Eduardo Ardila Paez

Abogado

✉ daniel.ardila@accion.com.co

☎ (+57) 6915090 Ext.1392

📍 Cra. 23 #86a - 50 Bogotá D.C. - Colombia

🌐 www.accion.com.co

Doctor
JAVIER VELASQUEZ
JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA,
ccto04ba@cendoj.ramajudicial.gov.co
ATLANTICO
E. S. D.

REF.: CONTESTACION DEMANDA

Radicado: 2022-00163
Demandante: INVER K S.A.S.
Demandado: LINK G & C S.A.S. – ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Y FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER

Respetada señora Juez,

DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 280.877 del Consejo de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en nombre propio y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, tal y como consta en el expediente, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS:

Respecto a los hechos referidos por la parte accionante manifiesto lo siguiente:

- 1. HECHO PRIMERO: ES CIERTO.** El día 02 de febrero de 2016 se suscribió un contrato de vinculación, para la adquisición de la unidad 1405, un parqueadero, a título de beneficio en fiducia mercantil, por valor de **DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTE TRES PESOS MCTE** (\$217.886.123,00 MCTE), entre las partes, la señora INVER K SAS en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y **el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

El objeto del referido contrato de vinculación determina con exactitud **que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER** para que mediante la

entrega de recursos de dinero les confiera el derecho de recibir como beneficio de propiedad y la entrega material las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculan.

Así mismo indica, que los BENEFICIARIOS DE AREA suscriben el contrato vinculación el cual reglamenta el actuar de las partes en el negocio, bajo en el entendido que las funciones de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**, están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, **el cual es responsabilidad única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE, esto es, la sociedad LINK GYC SAS.**

2. **HECHO SEGUNDO: ES CIERTO**, se reitera lo manifestado en la contestación del hecho Primero Anterior.
3. **HECHO TERCERO: ES CIERTO**, y nos atenemos al contenido integral del otrosí al contrato de vinculación de fecha 2 de febrero 2016.
4. **HECHO CUARTO: ES CIERTO.**
5. **HECHO QUINTO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE**, mí representada en ningún momento se ha obligado a realizar entrega material de unidades, de conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación en su cláusula DECIMO SEGUNDA, se dice:

“(…)

| |
|---|
| DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. |
|---|

(…)”

Así mismo, bajo el título de antecedentes numeral 3°, se establece:

“(…)”

3. *El (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se vinculan como tal(es) al mencionado FIDEICOMISO RECURSOS, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO ATLANTIC TOWER, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte del contrato, y que acción como administradora del FIDEICOMISO LOTE, le efectuó la transferencia*

del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente ira suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsable de la construcción y gerencia del PROYECTO (...)"

En efecto, en la cláusula DECIMA PRIMERA OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA, del contrato de vinculación, se dice:

"(...)"

DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informen EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse, por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aún existan aportes pendientes de pago. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

"(...)"

De la estipulación anterior, cabe resaltar dos puntos: i. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER a la fecha no ha recibido instrucción alguna por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención, y ii. en gracia de discusión, si existiera la instrucción por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención, debe indicarse que en el presente caso no están dadas las condiciones para la transferencia plena del dominio, es decir: a. mientras no se encuentre acreditada la finalización de la construcción, b. individualización de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles a los cuales se vincularon los beneficiarios de área c. existan obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO ATLANTIC TOWER.

Así las cosas, claramente se puede evidenciar que mi representada ha cumplido a lo que contractualmente se ha obligado en el contrato de vinculación y en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO RECURSOS ATLANTIC TOWER, pues este administró los recursos de dinero que aquí el demandante deposito a favor del fideicomiso, recursos que fueron entregados al FIDEICOMITENTE para el desarrollo del proyecto una vez cumplidos y acreditados las condiciones para la entrega y sigue pendiente de la instrucción para el otorgamiento de la escritura

pública de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil a favor del demandante por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C SAS

6. HECHO SEXTO: NO ES CIERTO, y se precisa que mi representada no ha procedido con la transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó la demandante, en razón a obligaciones y trámites pendientes de un tercero, configurándose la existencia de condiciones suspensivas ajenas a esta.

Así mismo, no es cierto que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso, haya incumplido obligaciones derivadas del contrato de vinculación toda vez que ha incumplido la totalidad de sus obligaciones contractuales puesto que tal como lo menciona la cláusula decima primera y Decima segunda del contrato de vinculación dichas obligaciones son de resorte de la sociedad FIDEICOMITENTE, es decir, LINK G&C; pendiente, consistente en la obligación puntual de instruir a Acción Sociedad Fiduciaria S.A. para que como vocera del Fideicomiso Lote proceda con el otorgamiento de la Escritura Pública de transferencia de dominio a favor del demandante, no obstante dicha instrucción no ha sido recibida por mi representada.

Así las cosas, si bien el fideicomiso lote ostenta la calidad de propietario de las unidades resultantes del proyecto inmobiliario, lo cierto es que debe mediar instrucción del Fideicomitente para proceder con la suscripción de la Escritura Pública de transferencia del derecho de dominio, documento que debe ser remitido por el mismo fideicomitente, y a la fecha, brilla por su ausencia.

Aunado a lo anterior, no es procedente censurar que en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de las unidades inmobiliarias, en atención a que, dadas las características del negocio de fiducia inmobiliaria, no era dable incluir el tiempo en que se llevarían a cabo tales actos, por cuanto aquellas situaciones **tendrían lugar cuando se reunieran las condiciones financieras, técnicas y jurídicas, en virtud de las cuales se pudiera establecer que el proyecto inmobiliario había finalizado.** De ahí que se pactaran condiciones suspensivas y mixtas para la realización de aquellos actos, al tenor de los artículos 1534 y 1536 del Código Civil, en virtud de las cuales los fideicomitentes serían los que determinarían el momento de la entrega material de los bienes raíces y la suscripción por parte de la fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lote de las escrituras públicas de transferencia de la propiedad.

7. HECHO SEPTIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO, en primer lugar, se precisa al Despacho, que tal como lo confiesa la parte en el presente hecho, existen temas pendientes por parte de la sociedad Fideicomitente para proceder con la transferencia de la unidad al Beneficiario de área la sociedad aquí demandante.

En segundo lugar, se reitera que: i. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER a la fecha no ha recibido instrucción alguna por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención, y ii. en gracia de discusión, si existiera la instrucción por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención, debe indicarse que en el presente caso no están dadas las condiciones para la transferencia plena del dominio, es decir: a. mientras no se encuentre acreditada la finalización de la construcción, b. individualización de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles a los cuales se vincularon los beneficiarios de área c. existan obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO ATLANTIC TOWER.

8. HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR EL APODERADO DE LA SOCIEDAD DEMANDANTE, lo cierto es que, el día 02 de febrero de 2016 se suscribió un contrato de vinculación, para la adquisición de la unidad 1405, un parqueadero, a título de beneficio en fiducia mercantil, por valor de **DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTE TRES PESOS MCTE** (\$217.886.123,00 MCTE), entre las partes, la señora INVER K SAS en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y **el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

El objeto del referido contrato de vinculación determina con exactitud **que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER** para que mediante la entrega de recursos de dinero les confiera el derecho de recibir como beneficio de propiedad y la entrega material las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculan.

Así mismo indica, que los BENEFICIARIOS DE AREA suscriben el contrato vinculación el cual reglamenta el actuar de las partes en el negocio, bajo en el entendido que las funciones de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER,** están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, **el cual es responsabilidad única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE, esto es, la sociedad LINK GYC SAS.**

9. HECHO NOVENO: NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR EL APODERADO DE LA SOCIEDAD DEMANDANTE, lo cierto es, efectivamente la sociedad Fideicomitente, Link G&C S.A.S es responsable de las actividades propias de la construcción, enajenación y entrega de los inmuebles (oficinas).

Así mismo, que el actuar de la fiduciaria en nombre propio y como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, con respecto a los trámites surtidos frente a la aquí demandante, se encuentran acorde a lo dispuesto en las normas que rigen el actuar fiduciario, a las estipulaciones contractuales y al alcance de las obligaciones de la sociedad fiduciaria, cuando participa en esquemas inmobiliarios, y en ningún caso por lo tanto no es de recibo la manifestación realizada por la parte demandante cuando indica que existe incumplimiento por la fiduciaria, más aún, si se tiene en cuenta que, la gestión de ACCION no se relaciona con las actividades propias de la construcción, enajenación y entrega de los inmuebles.

- 10. HECHO DECIMO: NO ES UN HECHO ES UNA TRASNCRIPCION DE UNA APARTE DEL CONTRATO DE VINCULACION DE FECHA 2 DE FEBRERO 2016,** al cual me atengo en su contenido integral y obra dentro del expediente.
- 11. HECHO DECIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO ES UNA TRASNCRIPCION DE UNA PARTE DEL CONTRATO DE VINCULACION DE FECHA 2 DE FEBRERO 2016,** al cual me atengo en su contenido integral y obra dentro del expediente.
- 12. HECHO DECIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO ES UNA INTERPRETACION DEL CLAUSULADO DEL DEL CONTRATO DE VINCULACION DE FECHA 2 DE FEBRERO 2016,** al cual me atengo en su contenido integral y obra dentro del expediente.
- 13. HECHO DECIMO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO,** en primer lugar, efectivamente es la sociedad fideicomitente, quien ostenta la responsabilidad del desarrollo constructivo del proyecto. También se precisa al Despacho, que tal como lo confiesa la parte en el presente hecho, existen temas pendientes por parte de la sociedad Fideicomitente para proceder con la transferencia de la unidad al Beneficiario de área la sociedad aquí demandante, temas ajenos a mi representada.

Ahora bien, en el presente litigio se encuentra acreditado que la demandante, mediante contrato de vinculación aquí pluricitado, adquirió el derecho a recibir, como beneficio de área, la propiedad de la unidad inmobiliaria del proyecto Atlantic Tower, una vez se encontrara acreditado su plan de pagos; su entrega material, mediará la **instrucción por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención,** la cual todavía no ha sido obtenida.

Ahora bien, en gracia de discusión, si existiera la instrucción por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S. para el otorgamiento de la escritura en mención, debe indicarse que en el presente caso no están dadas aun las condiciones para la transferencia plena del dominio. es decir:

- a. mientras no se encuentre acreditada la finalización de la construcción,

b. individualización de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles a los cuales se vincularon los beneficiarios de área

c. existan obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO ATLANTIC TOWER.

La anterior situación, por sí sola, no significa que exista un incumplimiento de la garantía legal prevista en el Estatuto del Consumidor, imputable a un incumplimiento de mi representada.

Esto se debe a que, dado que la transferencia de la propiedad y la entrega material de los apartamentos está sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas del negocio fiduciario inmobiliario.

Sin embargo, en el plenario no se aporta prueba alguna que corrobore, de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada, que se encuentren todas las condiciones para proceder con la transferencia de la unidad inmobiliaria, sino todo lo contrario, existiendo varias condiciones suspensivas que no permite materializar dicha transferencia, objeto del contrato.

Por consiguiente, en virtud de las anteriores circunstancias se observa que todavía no estaban dadas las condiciones para que se efectuara la entrega jurídica de la unidad inmobiliaria del Proyecto Atlantic tower ni tampoco para que se suscribiera la escritura pública de transferencia de la propiedad de ese bien raíz a la beneficiaria de área, por cuanto todavía está a cargo del fideicomitente remitir la instrucción y dar cumplimiento a las **obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO ATLANTIC TOWER,** de conformidad con lo estipulado en el contratos de vinculación, de modo que aún no se han cumplido todos los requerimientos para finalizar el negocio fiduciario inmobiliario.

14. HECHO DECIMO CUARTO: NO ME CONSTA EN TANTO ES UN HECHO AJENO A MI REPRESENTADA, pues se refiere a gestiones y comunicaciones de las cuales no hace parte Accion sociedad Fiduciaria S.A. ni el Patrimonio autónomo **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.**

En consecuencia, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

15. HECHO DECIMO QUINTO: NO ME CONSTA EN TANTO ES UN HECHO AJENO A MI REPRESENTADA, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

16. HECHO DECIMO SEXTO: NO ME CONSTA EN TANTO ES UN HECHO AJENO A MI REPRESENTADA, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi

representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

- 17. HECHO DECIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO**, se reitera que el actuar de la fiduciaria en nombre propio y como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, con respecto a los trámites surtidos frente a la aquí demandante, se encuentran acorde a lo dispuesto en las normas que rigen el actuar fiduciario, a las estipulaciones contractuales y al alcance de las obligaciones de la sociedad fiduciaria, cuando participa en esquemas inmobiliarios, y en ningún caso por lo tanto no es de recibo la manifestación realizada por la parte demandante cuando indica que existe incumplimiento por la fiduciaria, más aún, si se tiene en cuenta que, la gestión de ACCION no se relaciona con las actividades propias de la construcción, enajenación y entrega de los inmuebles.
- 18. HECHO DECIMO OCTAVO: NO ES UN HECHO ES UNA TRANSCRIPCION PARCIAL E INTERPRETACION DE UNA PARTE DEL CONTRATO DE VINCULACION DE FECHA 2 DE FEBRERO 2016**, al cual me atengo en su contenido integral y obra dentro del expediente.
- 19. HECHO DECIMO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO**, y se precisa que efectivamente en el contrato no se estableció fecha para proceder con la transferencia y entrega del bien inmueble al cual se vincula la aquí demandante.

No obstante, no es procedente censurar que en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de las unidades inmobiliarias, en atención a que, dadas las características del negocio de fiducia inmobiliaria, no era dable incluir el tiempo en que se llevarían a cabo tales actos, por cuanto aquellas situaciones tendrían lugar cuando se reunieran las condiciones financieras, técnicas y jurídicas, en virtud de las cuales se pudiera establecer que el proyecto inmobiliario había finalizado. De ahí que se pactaran condiciones suspensivas y mixtas para la realización de aquellos actos, al tenor de los artículos 1534 y 1536 del Código Civil, en virtud de las cuales los fideicomitentes serían los que determinarían el momento de la entrega material de los bienes raíces y la suscripción por parte de la fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lote de las escrituras públicas de transferencia de la propiedad.

- 20. HECHO VIGESIMO: NO ES CIERTO**, se reitera que el actuar de la fiduciaria en nombre propio y como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, con respecto a los trámites surtidos frente a la aquí demandante, se encuentran acorde a lo dispuesto en las normas que rigen el actuar fiduciario, a las estipulaciones contractuales y al alcance de las obligaciones de la sociedad fiduciaria, cuando participa en esquemas inmobiliarios, y en ningún caso por lo tanto no es de recibo la manifestación realizada por la parte demandante cuando indica que existe incumplimiento por la fiduciaria, más aún, si se tiene en cuenta que, la gestión de ACCION no se relaciona con las actividades propias de la construcción, enajenación y entrega de los inmuebles.

21. **HECHO VIGESIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO ES UNA APRECIACIÓN SUBJETIVA DEL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE** frente al actuar de mi representada, sin sustentar en ningún momento el hecho, solo con su descuidado dicho.
22. **HECHO VIGESIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO**, y se precisa lo siguiente, en dicha solicitud de conciliación, **NO FUE PARTE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA EN NOMBRE PROPIO**, tal como lo evidencia la constancia de conciliación N° 03681 expedida por el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Barranquilla.

CONSTANCIA DE NO CONCILIACION 03681

Que el día 16 de febrero de 2018, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Barranquilla, la doctora MICHÉLE MARIA RODRIGUEZ RANGEL, como apoderada de la sociedad INVER K S.A.S., presentó solicitud para celebrar una audiencia de Conciliación con LINK G & C S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738, para dirimir las diferencias relacionadas con la resolución del contrato de financiación al patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738, por incumplimiento.

Que se procedió a citar a las partes a audiencia de conciliación para el día 10 de abril de 2018, a las 10:00 a.m., fecha en la cual asistieron tanto la parte convocante como la parte convocada.

Que luego de expuestas y debatidas las posiciones de las partes dentro del presente trámite conciliatorio, no lograron una fórmula de arreglo, por lo que quedó clara la imposibilidad de lograr un Acuerdo Conciliatorio que le ponga fin al asunto.

Para constancia se firma a los diez (10) abril de Dos Mil Dieciocho (2018).

ALBERTO PERDOMO PINTO
Conciliador
C.C. 84.033.468

LUIS CARLOS CAMPO ORTIZ
Repr. Legal INVER K S.A.S.
Parte convocante

MAURICIO DUQUE JARAMILLO
Repr. Legal LINK G & C S.A.S.
Parte convocada

ROBERTO CHAÏN SAÏEH
Repr. Legal ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. - vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738

23. **HECHO VIGESIMO TERCERO: NO ES CIERTO**, y se precisa lo siguiente, en dicha solicitud de conciliación, **NO FUE PARTE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA EN NOMBRE PROPIO**, tal como lo evidencia la constancia de conciliación N° 03681 expedida por el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Barranquilla.

Se pone de presente al despacho, que respecto de acción sociedad fiduciaria S.A. en nombre propio identificada con el Nit. 800.155.413-6, **NO SE ACREDITA EL CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PARA ACUDIR A LA PRESENTE ACCIÓN JUDICIAL.**

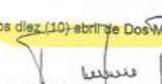
CONSTANCIA DE NO CONCILIACION 03651

Que el día 16 de febrero de 2018, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, la doctora MARGOT MARRA RODRIGUEZ RANGEL, como apoderada de la sociedad INVER K S.A.S., presentó solicitud para celebrar una audiencia de conciliación con LINK G & C S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738, para dirimir las diferencias relacionadas con la resolución del contrato de vinculación al patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738, por incumplimiento.

Que se procedió a citar a las partes a audiencia de conciliación para el día 10 de abril de 2018, a las 10:00 a.m., fecha en la cual asistieron tanto la parte convocante como la parte convocada.

Que luego de expuestas y debatidas las posiciones de las partes dentro del presente trámite conciliatorio, no lograron una fórmula de arreglo, por lo que quedó clara la imposibilidad de lograr un Acuerdo Conciliatorio que le ponga fin al asunto.

Para constancia se firma a los diez (10) abril de Dos Mil Dieciocho (2018),


ALBERTO PERDOMO PINTO
 Conciliador
 C.C. 84.033.468


LUIS CARLOS CAMPO ORTIZ
 Repr. Legal INVER K S.A.S.
 Parte convocante


MAURICIO DUQUE JARAMILLO
 Repr. Legal LINK G & C S.A.S.
 Parte convocada


ROBERTO CHAI SAIEH
 Repr. Legal ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. - vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES:

En cuanto las pretensiones de la demanda, me opongo a todas y cada una de ellas, teniendo en cuenta que Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a título institucional no tiene relación contractual alguna con los aquí demandantes, y las adquiridas son como vocera **DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, se encuentran totalmente cumplidas en consecuencia manifiesto que:

Primero, como se ha expuesto anteriormente, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., ha dado cabal cumplimiento a lo que contractualmente se ha obligado tanto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER como a las estipulaciones contractuales inmersas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN. **Segundo**, Resulta incomprensible que los demandantes estén solicitando el pago de clausula novena-penal del contrato de vinculación, con base en obligaciones que están a cargo del Fideicomitente y no de la Fiduciaria o del Fideicomiso, más aun, cuando es claro que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando en nombre propio, no tiene a cargo la entrega de la unidad inmobiliaria, esto lo tiene a cargo la sociedad

fideicomitente; así mismo, tampoco suscribe la escritura pública de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, lo hace en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER y, a la fecha no ha recibido la escritura mencionada suscrita por la sociedad fideicomitente LINK GYC SAS y la parte demandante, razón por la cual, mi representada no puede ser responsable de actos u trámites que deben ser adelantados por terceros.

III. EXCEPCIONES DE MERITO:

A. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en nombre propio NO PUEDE REPRESENTAR EN NINGUNA CIRCUNSTANCIA AL FIDEICOMITENTE SOCIEDAD LINK GYC SAS

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las presentaciones que emanan del mismo, en forma íntegra, efectiva y oportuna, tal cual como hasta la fecha lo ha hecho ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del contratante, según el caso y los términos del contrato).

En ese sentido, Un requisito fundamental de cualquier escrito judicial es la legitimidad en la causa por activa, en el caso del actor o demandante, o por pasiva, en el caso del accionado o demandado.

- **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

Es menester informarle al Despacho que el día 15 de noviembre 2012, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, la sociedad SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE, suscribieron un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**.

El contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**, tiene por objeto:“(…)

CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato.

- 2.1. Reciba de EL FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.
- 2.2. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2.3. Realice los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.
- 2.4. Reciba para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue a EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éstos, con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCION establecida en el contrato de vinculación.
- 2.5. Realice los giros dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que los solicite EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente contrato

(...)"

Cabe resaltar, que en el referido contrato no es parte contractual la Sociedad demandante.

1.1. CONTRATO DE VINCULACIÓN

El día 02 de febrero de 2016 se suscribió un contrato de vinculación, para la adquisición de la unidad 1405, un parqueadero, a título de beneficio en fiducia mercantil, por valor de **DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTE TRES PESOS MCTE** (\$217.886.123,00 MCTE), entre las partes, la señora INVER K SAS en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y **el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

El objeto del referido contrato de vinculación determina con exactitud **que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER** para que mediante la entrega de recursos de dinero les confiera el derecho de recibir como beneficio de propiedad y la entrega material las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculan.

Así mismo indica, que los BENEFICIARIOS DE AREA suscriben el contrato vinculación el cual reglamenta el actuar de las partes en el negocio, bajo en el entendido que las funciones de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER,** están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, **el cual es responsabilidad única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE, esto es, la sociedad LINK GYC SAS.**

Así las cosas, claramente puede evidenciarse que la parte demandante carece de **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** en el proceso, en el entendido, que los demandantes suscribieron los contratos vinculación con el **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER cuya vocera y**

administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y NO con ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como sociedad a título institucional como lo indica en el escrito de la demanda.

En consecuencia, previo a la resolución del *petitum* planteado por la parte demandante, se hace indispensable establecer si las partes tienen la calidad requerida para ser contradictores legítimos, pues si se resuelve negativamente ese primer cuestionamiento no es posible acoger las pretensiones de la demanda; sobre el particular indica la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

“La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo” (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139; se subraya).

En complemento de lo anterior, debe señalarse que, en estrictez,

“la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción, sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión’ (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)” (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01; se subraya).

En este orden de ideas, el primer presupuesto para que se configure cualquier tipo de responsabilidad u obligación contractual, es la existencia de un negocio jurídico, contrato, definido de la siguiente manera en nuestra legislación: -

Artículo 1495 del Código Civil- “el contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa (...).”

A partir de esta definición, se ha elaborado la teoría del principio de relatividad de los contratos, sustentado en normas complementarias como las que se citan a continuación:

“Artículo 1494 Código Civil. Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”. (Énfasis añadido).

De lo anterior se colige, que del acuerdo de voluntades basta para vincular a dos o más personas y las vincula solo a ellas, acuerdo que brilla por su ausencia en el presente asunto pues los aquí demandantes suscribieron los contratos de vinculación con el FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., pero nunca con ésta última como sociedad a título institucional. Así, esta disposición normativa ilustra la imposibilidad que un sujeto obligue a otro sin la aceptación de este, lo cual implica que no es posible exigir el cumplimiento de obligaciones que no han sido contraídas.

En virtud de lo anterior, en reiteradas ocasiones la Jurisprudencia se ha pronunciado sobre el anterior postulado. Es así, que en Sentencia del 25 de abril de 2006, expediente 1997-10347-01 expreso:

“En obsequio al principio de la autonomía de la voluntad de las partes, las previsiones legales enseñan que así como el contrato sólo concierne y obliga a quienes en él participan, el universo de sus estipulaciones se erige en un reducto cerrado que, en línea de principio, es territorio vedado para quienes están fuera de sus márgenes.

En respeto a esa especie de inmunidad contractual por la cual los contratantes pueden hacer ad nutum todo cuanto no esté prohibido, las libertades de negociación, asociación y empresa, logran cabal realización para que fluya sin estorbo la iniciativa privada.

Consiente el legislador de que la autonomía del individuo no es absoluta, creó de modo excepcional la posibilidad de que terceros ubicados en la periferia del contrato pudieran acusar sus estipulaciones, siempre a condición de que ellas puedan causarles daño. No sobra añadir que esa injerencia de terceros ha de estar expresamente autorizada por el legislador, quien tiene la potestad de autorizar caso por caso la posibilidad de quienes ubicados en las márgenes del contrato puedan discutir su validez o sus efectos.

También es principio medular que gobierna los contratos, el que ellos están llamados a permanecer y a producir efectos, tanto que el paso del tiempo puede purgar las nulidades, la ejecución de las prestaciones debidas, en veces, hace olvidar los vicios, el error para que vicie el consentimiento debe ser esencial y el contrato nulo podrá producir los efectos de un contrato diferente.

*En el propósito de preservar la eficacia negocial y de mantener reservado el debate sobre la validez del contrato a las partes que lo celebran, la jurisprudencia ha establecido que aun el juez tiene restricciones para decretar su nulidad absoluta”.
(Énfasis añadido).*

Así las cosas, encontramos que el principio de relatividad de los contratos se encuentra vigente y es predominante en nuestro ordenamiento y ha sido reconocido y aplicado por la Jurisprudencia, en especial la del máximo órgano judicial, en casos similares al que nos ocupa.

En virtud de este principio, el Despacho debe tener en cuenta que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. no hace parte como sociedad en nombre propio en el contrato de vinculación suscrito el pasado 7 de mayo de 2014 entre la aquí demandante en calidad de BENEFICIARIA DE AREA y la sociedad LINK G&C S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE, pues su participación en este es única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER, motivo por el cual, no hay legitimación en la causa con relación a la parte activa, por lo tanto sus pretensiones están llamadas al fracaso frente a Acción Fiduciaria a título institucional.

En estricto sentido puede concluirse en consecuencia **que la demandante no tiene una relación contractual directamente con ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en los términos de la ley**, pues la fiduciaria nunca suscribió a título personal el contrato de vinculación objeto de discusión, pues solo lo hizo como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la excepción denominada FALTA DE LETIGIMACIÓN EN LA CAUSA no está relacionada en el artículo 100 del Código General del Proceso como una excepción previa, el legislador dispuso que *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, (...)”* 3. *Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva **y la carencia de legitimación de la causa**”* (Subrayado y en negrilla fuera del texto original)

Al respecto también se ha pronunciado el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en sentencia de tutela número 110012203-00-2019-01441-00, estableciendo lo siguiente:

“Y si bien la citada norma (artículo 278 del CGP) establece que se debe proferir sentencia anticipada, entre otras cosas por encontrarse probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación, ello obedece, precisamente, a que en tales casos se resuelve de fondo el asunto y se culmina de forma prematura la controversia, ya sea de parcial o total.

No obstante, si se niega su prosperidad, porque no se encuentra configurada y se continua con el juicio, tal determinación ya no será un fallo, corresponderá a un mero auto, pues ya no se

definen las pretensiones de la demanda, por el contrario, el trámite del proceso debe continuar hasta que por medio de una decisión definitiva se resuelva de fondo entorno a tales suplicas, lo que lo sustraería de tal categoría para hacerlo encajar en la de auto interlocutorio.

En tal sentido la Corte ha señalado que:

Esa denominación no es caprichosa ni mucho menos consagra una tercer clase para los proveídos donde se definen con prontitud tales evento, sino que simplemente se confiere la categoría de sentencia a una determinación trascendental que acorta el camino del pleito poniéndole fin con premura, ante la presencia de una situación jurídica que hace innecesaria agotar otras etapas e incluso analizar el fondo de la Litis evitando así el desgaste de la administración de justicia en aras a de hacer efectivos los principios de eficiencia y celeridad que se espera de ella.

El hecho de que se produzca la decisión con mayor prontitud de la prevista y sin profundizar en los aspectos sustanciales propuestos, no le resta importancia puesto que su relevancia es innegable tan es así que sustrae de la órbita de los autos interlocutorios, cerrándole el camino a las impugnaciones horizontales (recurso de reposición) AC526-2018 17 Feb 2018 Rad.201500397-01” (Subrayado y en negrilla fuera del texto original)

Así las cosas Señor Juez, si bien es cierto que la excepción aquí propuesta no está dentro del listado de las excepciones previas consagradas en el artículo 100 del Código General del Proceso, no puede perderse de vista que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. no hizo parte ni se obligó con la parte demandante en el contrato de vinculación, pues como se indicó en los párrafos precedentes su participación el mismo obedece a su calidad de FIDUCIARIO vocero y administrador del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER, encontrándose categóricamente probada la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y PASIVA frente a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Por las razones anteriormente expuestas, respetuosamente le solicito al Despacho se desestime las pretensiones solicitadas por la parte demandante en la presente demanda.

B. NO AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD RESPECTO DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN NOMBRE PROPIO IDENTIFICADA CON EL NIT. 800.155.413-6:

Si lo anterior, no es suficiente, su señoría, se precisa lo siguiente, en la solicitud de conciliación, **NO FUE PARTE ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA EN NOMBRE PROPIO**, tal como lo evidencia la constancia de conciliación N° 03681 expedida por el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Barranquilla.

CONSTANCIA DE NO CONCILIACION 03681

Que el día 16 de febrero de 2018, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Bogotá, la doctora **INOCENCIA MARIA RODRIGUEZ RANGEL**, como apoderada de la sociedad INVER K S.A.S., presentó solicitud para celebrar una audiencia de Conciliación con LINK G & C S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738, para dirimir las diferencias relacionadas con la **resolución del contrato de introducción al patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738**, por incumplimiento.

Que se procedió a citar a las partes a audiencia de conciliación para el día 10 de abril de 2018, a las 10:00 a.m., fecha en la cual asistieron tanto la parte convocante como la parte convocada.

Que luego de expuestas y debatidas las posiciones de las partes dentro del presente trámite conciliatorio, no lograron una fórmula de arreglo, por lo que quedó clara la imposibilidad de lograr un Acuerdo Conciliatorio que le ponga fin al asunto.

Para constancia se firma a los diez (10) abril de Dos Mil Dieciocho (2018).


LUIS CARLOS CAMPO ORTIZ
 Repr. Legal INVER K S.A.S.
 Parte convocante


ALBERTO PERDOMO PINTO
 Conciliador
 C.C. 84.033.468


MAURICIO DUQUE JARAMILLO
 Repr. Legal LINK G & C S.A.S.
 Parte convocada


ROBERTO CHAIN SAIEH
 Repr. Legal ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. - vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER FA-1738

Se pone de presente al despacho, que respecto de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en nombre propio identificada con el Nit. 800.155.413-6, **NO SE ACREDITA EL CUMPLIMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PARA ACUDIR A LA PRESENTE ACCIÓN JUDICIAL.**

C. DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las presentaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, tal cual como hasta la fecha lo ha hecho el FIDEICOMISO PROYECTO RECURSOS ATLANTIC TOWER cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del contratante, según el caso y los términos del contrato).

En ese sentido, el CONTRATO DE VINCULACIÓN suscrito el pasado El día 02 de febrero de 2016 se suscribió un contrato de vinculación, para la adquisición de la unidad 1405, un parqueadero, a título de beneficio en fiducia mercantil, por valor de **DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CIENTO VEINTE TRES PESOS MCTE** (\$217.886.123,00 MCTE), entre las partes, la señora INVER K SAS en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y **el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, es una expresión de la autonomía de la voluntad, y se rige por el principio de “*lex contractus , pacta sunt servanda*” consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los “*contratos válidamente celebrados son ley para las partes y solo pueden ser invalidado por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales*”. En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos “*deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin clausula penal*”.

Así las cosas, el contenido plasmado en la cláusula DECIMA PRIMERA del CONTRATO DE VINCULACIÓN, determina con exactitud las obligaciones que tiene ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER y la obligación que tiene la sociedad LINK GYC SAS en calidad de FIDEICOMITENTE DEL PROYECTO.

“DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- *La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuara como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaria que informe EL FIDEICOMITENTE a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de aportes y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse, por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aun existan aportes pendientes de pago. ACCION otorgará la*

*escritura pública por fuera del despacho notarial, si es el caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.
(...)*

Teniendo en cuenta lo contemplado en el aparte de la cláusula anteriormente transcrita, se indica que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE deberá otorgar la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posición a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria correspondiente **en la fecha y en la notaria que el FIDEICOMITENTE INDIQUE A LOS BENEFICIARIOS**, escritura pública que a la fecha no ha sido recibida por mi representada para la suscripción de la misma. Así las cosas, no puede endilgarse responsabilidad a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, ni mucho menos a Acción sociedad Fiduciaria S.A. en nombre propio, por la no suscripción de la escritura pública en mención, pues si mi representada no lo ha realizado es por actos u trámites pendientes de adelantar por terceros.

D. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER NO PUEDE SER RESPONSABLE POR TRAMITES PENDIENTES DE TERCEROS.

En línea con lo anterior, y habiendo indicado que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER ha dado cumplimiento a lo contractualmente estipulado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, esto es, la administración de los recursos depositados por los beneficiarios de área y el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil previa instrucción de la sociedad fideicomitente, que para el caso que nos atañe, es la sociedad LINK GYC SAS, pues hasta allí llega la obligación de mi representa para los demandantes.

Ahora bien, es importante resaltar que la obligación subsiguiente de este acto es la de la entrega material del bien inmueble está en cabeza de la sociedad fideicomitente LINK GYC SAS, conforme la cláusula DECIMA SEGUNDA del mismo contrato la cual indica:

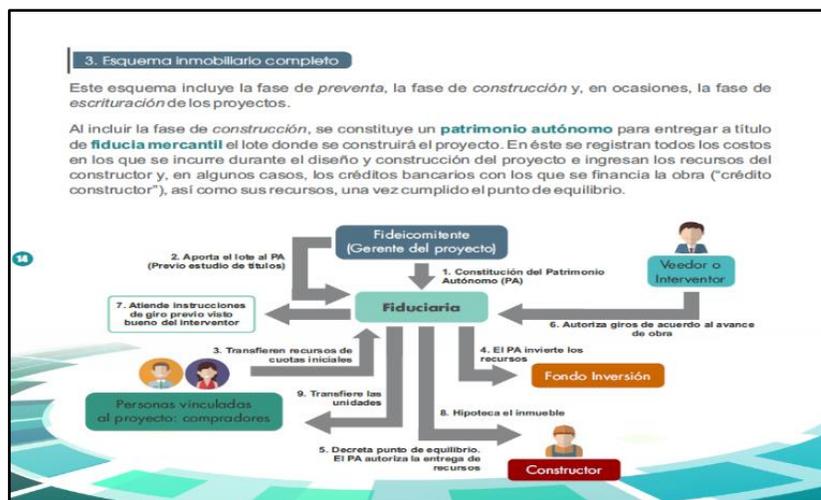
“DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA” (...)

Así las cosas, le corresponde a la sociedad LINK GYC SAS en su calidad de FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, realizar la entrega material de la unidad inmobiliaria asignada en el contrato de vinculación, pues es de resorte única y exclusivamente de este.

En este orden de ideas, es claro que el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora del aludido fideicomiso, han obrado conforme han estipulado las partes en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, por lo que no puede ser responsable de la ejecución o no ejecución de actos u tramites de resorte de terceros, que para el caso que nos atañe son de resorte única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE SOCIEDAD LINK GYC SAS y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

E. NO EXISTE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.

En línea con lo anterior, y en concordancia con las mencionadas estipulaciones contractuales consagradas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como las consagradas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, es importante mostrar al Despacho cual es la dinámica de los proyectos inmobiliarios que se comercializan a través de un esquema fiduciario, en especial sobre el rol y el alcance de las responsabilidades de la Fiduciaria y el **FIDEICOMISO** dentro de dicho esquema. Por lo tanto, me permito traer a colación lo dicho por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión, control y vigilancias de las entidades financieras, entre ellas ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria, como lo son los siguientes:



En la etapa de construcción la **fiduciaria** tiene la obligación de girar los recursos, previa verificación de requisitos indicados en el contrato, tal como puede ser la autorización del interventor.

Si bien la **fiduciaria** no es responsable de los riesgos técnicos de la obra, debe estar atenta a cualquier hecho que pueda afectar su terminación o que retrase los plazos, para informarles a los adquirientes.

Finalizada la *construcción* inicia la fase de *escrituración* en la que, como se indicó, puede o no participar la **sociedad fiduciaria**.

Así mismo deberá tenerse en cuenta:

✓ *La **fiduciaria** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.*

- En la fase de *preventa*, una de las mayores bondades del negocio **fiduciario** es que durante la recepción de los recursos y antes del inicio de la construcción, la **fiduciaria** mantiene separados sus recursos de los del constructor y de los demás inversionistas, por lo que si el punto de equilibrio no se cumple, los recursos serán devueltos.
- Una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos de los inversionistas son entregados al constructor para la ejecución de la obra.
- Durante la *ejecución* también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la **fiduciaria**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

En línea con lo anterior, en la cartilla denominada “NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” indica lo siguiente:

(...) “La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.

(...) La fiduciaria no respalda patrimonialmente el proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo, por lo que se recomienda indagar sobre las coberturas del proyecto (pólizas) y si los mismos contarán con interventores

(...) Como en algunos esquemas la fiduciaria no participa ni revisa la promesa de compraventa, infórmese sobre las obligaciones que adquiere a través de este instrumento jurídico.

Inclusive, en la guía para el consumidor en el Sector Vivienda, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio en el año 2016, se hace claridad del alcance de la participación de las fiduciarias en el proyecto:

“Tenga en cuenta que, si en la publicidad del proyecto encuentra leyendas como: “Con el respaldo de la fiduciaria Z” o “Este proyecto es financiado por Banco X o Y”, dichas entidades no son responsables de la ejecución del proyecto y por lo tanto no aseguran la ejecución del mismo”

Se anexa la cartilla NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS y la GUÍA PARA EL CONSUMIDOR EN EL SECTOR VIVIENDA de la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Industria y Comercio respectivamente, para mayor ilustración proyectos inmobiliarios en esquema fiduciario.

En ese orden de ideas, queda entendido que mi representada ha actuado al margen de lo estipulado contractualmente por las partes tanto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como lo estipulado por las partes en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, pues administró los recursos aportados por los demandante conforme lo indicado en el contrato de fiducia mercantil, **y sigue en espera del envío y radicación de la escritura pública de trasferencia de dominio a título de fiducia mercantil suscrita por la sociedad fideicomitente LINK GYC SAS y los demandantes para la suscripción de la misma, de manera que hasta la fecha mi representada ha dado estricto cumplimiento a sus deberes y obligaciones.**

F. LAS PRESTACIONES SURGIDAS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DE EFECTUAR LA ENTREGA MATERIAL Y LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO REAL DE DOMINIO DE LAS UNIDAD PRIVADAS A LOS BENEFICIARIOS DE AREA ESTÁN SUJETAS A CONDICIONES SUSPENSIVAS.

Resulta determinante poner de presente al Despacho, que, dado que tan solo cuando se reúnan los requisitos financieros, técnicos, jurídicos y administrativos del proyecto inmobiliario se podrá cumplir la finalidad de la fiducia mercantil.

Se precisa lo establecido en la cláusula 8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR REFERENTES A LA GERENCIA Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO, parágrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER:

“(...)

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

(...)”

Así mismo, se precisa lo establecido en la cláusula 8.3 OBLIGACIONES DE ACCION, parágrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER:

“(...)

PARÁGRAFO.- Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, radicación de documentos para realizar actividades de enajenación, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE de a los recursos que le sean girado en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

(...)”

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

“la condición suspensiva, como expresa su nomen, suspende el efecto definitivo, normal, usual e inherente al acto, sujetándolo a un evento objetivamente incierto en cuanto futuro, susceptible de ocurrir o no, cuya incertidumbre respecto de su realización ulterior, hace incierta la relación al someter su eficacia a su verificación oportuna e íntegra”, de ahí que “pendiente la condición el contrato existente naturalmente genera su efecto vinculante, pero en el estado de pendencia no es exigible su cumplimiento, ni los derechos y obligaciones dimanadas, sino una vez verificada”¹.

Igualmente, en un pronunciamiento más reciente, esa alta Corporación insistió en su doctrina de antaño al señalar que **“la obligación sujeta a condición suspensiva, tiene su nacimiento en suspenso hasta que ocurra el acontecimiento futuro e incierto en que consiste la condición, ya que antes de ese momento no tiene vida jurídica, ni, por ende, posibilidad de exigirse su cumplimiento”²**.(Negrillas fuera de texto)

¹ Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de octubre de 2010. Rad. 2001-00855-01.

² Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 1974, reiterada en la sentencia STC-720 del 4 de febrero de 2021.

Por consiguiente, comoquiera que en los contratos de fiducia inmobiliaria se requiere la verificación de una serie de condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas para que se cumpla su finalidad, de conformidad con el apartado 5.2. del Capítulo Primero del Título Segundo de la Parte Segunda de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, es necesario que se comprueben aquellas circunstancias para que sea procedente inferir, en el marco de la acción de protección al consumidor, que el productor y/o proveedor no realizó la entrega oportuna del producto objeto del contrato de vinculación.

Ahora bien, en el presente litigio se encuentra acreditado que la demandante, mediante contrato de vinculación aquí pluricitado, adquirió el derecho a recibir, como beneficio de área, la propiedad de la unidad inmobiliaria del proyecto Atlantic tower, una vez se encontrara acreditado su plan de pagos (lo cual no ha acontecido); su entrega material, mediara la **instrucción por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S para el otorgamiento de la escritura en mención**, la cual todavía no ha sido obtenida.

Ahora bien, en gracia de discusión, si existiera la instrucción por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S para el otorgamiento de la escritura en mención, debe indicarse que en el presente caso no están dadas aun las condiciones para la transferencia plena del dominio, es decir:

- a. mientras no se encuentre acreditada la finalización de la construcción,
- b. individualización de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles a los cuales se vincularon los beneficiarios de área
- c. existan obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO ATLANTIC TOWER.**

La anterior situación, por sí sola, no significa que exista un incumplimiento contractual, imputable ni representada.

Esto se debe a que, dado que la transferencia de la propiedad y la entrega material de los apartamentos está sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas del negocio fiduciario inmobiliario.

Sin embargo, en el plenario no se aporta prueba alguna que corrobore, de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada, que se encuentren todas las condiciones para proceder con la transferencia de la unidad inmobiliaria, sino todo lo contrario, existiendo varias condiciones suspensivas que no permite materializar dicha transferencia, objeto del contrato.

Por consiguiente, en virtud de las anteriores circunstancias se observa que todavía no estaban dadas las condiciones para que se efectuara la entrega jurídica de la unidad inmobiliaria del Proyecto Atlantic Tower ni tampoco para que se suscribiera la escritura pública de transferencia de la propiedad de ese bien raíz a la beneficiaria de área, por cuanto todavía está a cargo del fideicomitente remitir la instrucción

y dar cumplimiento a las **obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo del PROYECTO ATLANTIC TOWER**, de conformidad con lo estipulado en el contratos de vinculación, de modo que aún no se han cumplido todos los requerimientos para finalizar el negocio fiduciario inmobiliario.

G. NO ES PROCEDENTE CENSURAR QUE EN LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN NO SE HUBIERA ESTABLECIDO UN PLAZO PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS DE DOMINIO Y LA ENTREGA MATERIAL DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

No es cierto que en los contratos de vinculación se estableciera fecha de entrega de las unidades inmobiliarias, no obstante, debe tener presente el despacho que, no es procedente censurar que en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de las unidades inmobiliarias, en atención a que, dadas las características del negocio de fiducia inmobiliaria, no era dable incluir el tiempo en que se llevarían a cabo tales actos, por cuanto aquellas situaciones tendrían lugar cuando se reunieran las condiciones financieras, técnicas y jurídicas, en virtud de las cuales se pudiera establecer que el proyecto inmobiliario había finalizado. De ahí que se pactaran condiciones suspensivas y mixtas para la realización de aquellos actos, al tenor de los artículos 1534 y 1536 del Código Civil, en virtud de las cuales los fideicomitentes serían los que determinarían el momento de la entrega material de los bienes raíces y la suscripción por parte de la fiduciaria de las escrituras públicas de transferencia de la propiedad.

Y se reitera lo establecido en la cláusula 8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR REFERENTES A LA GERENCIA Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO, párrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO RECURSOS ATLANTIC TOWER:

“(…)

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

(…)”

Así mismo, se precisa lo establecido en la cláusula 8.3 OBLIGACIONES DE ACCION, párrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO RECURSOS ATLANTIC TOWER:

“(…)”

PARÁGRAFO.- Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, radicación de documentos para realizar actividades de enajenación, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE de a los recursos que le sean girado en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

(...)"

Bajo esta óptica, no existen elementos probatorios que permitan establecer que las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas para la terminación del proyecto inmobiliario se encuentran cumplidas y que, por ende, se había verificado el hecho futuro e incierto que daba paso al cumplimiento de la condición suspensiva de la que dependía la obligación de transferir el derecho de dominio y efectuar la entrega jurídica de los inmuebles a los beneficiarios de área aquí demandantes.

H. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS DERIVADOS DEL SUPUESTO E INEXISTENTE INCUMPLIMIENTO DE ACCIÓN FIDUCIARIA EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER

Al ser cada demandado independiente y autónomo, los demandantes deben demostrar el perjuicio sufrido con ocasión al actuar de cada demandado. En otras palabras, debe demostrar la existencia del daño irrogado y su monto en atención al comportamiento de cada uno de los demandados.

En tal virtud, la parte actora debe demostrar la existencia del perjuicio sufrido y el monto del mismo **derivado de las actuaciones de Acción Fiduciaria en nombre propio y como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.** Dicho perjuicio, claro está, debe ser cierto, personal, directo, cuantificado y antijurídico y, en todo caso, relacionado causalmente con el comportamiento de la fiduciaria en nombre propio y en su calidad de Vocera y administradora del patrimonio autónomo anteriormente mencionado.

Situación que también aplica, en lo pertinente, frente al Fideicomiso.

En esta medida, al no encontrarse en la demanda prueba alguna tendiente a demostrar los perjuicios sufridos por los demandantes con ocasión de las actuaciones directas de la fiduciaria y del Fideicomiso, conforme no es procedente una condena de responsabilidad y, mucho menos, predicar una solidaridad, pues al no haber daños no hay responsabilidad contractual ante la carencia de su elemento axiológico.¹⁵

*“En especial, para lograr prosperidad en las pretensiones derivadas de la responsabilidad, cualquiera sea el origen de esta, **resulta indispensable que la parte interesada asuma la carga de acreditar los elementos axiológicos** que conduzcan a establecer, sin duda, la presencia de esa fuente de obligaciones, máxime si se trata del perjuicio, **pues como tiene dicho la Corte dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento.** De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquiera acción indemnizatoria” (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 1968, G.J. CXXIV, Pág. 62, reiterada en Sentencias de Casación Civil de 17 de julio de 2006, Exp. No. 02097-01 y 9 de noviembre de 2006, Exp. No. 00015).” (Destaco)*

I. PRESCRIPCIÓN

El artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, establece lo siguiente:

“Artículo 58. Procedimiento. Los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso y de las acciones de grupo o las populares, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las siguientes reglas especiales:

(...)

3. **Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato, en los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación. En cualquier caso deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía.”** (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Sobre el cómputo del término de la prescripción, la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia No. 9140 de fecha 30 de septiembre de 2020, señaló lo siguiente:

“Definida la naturaleza de los términos regulados por la norma en comento (numeral 3° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011), es necesario señalar que el legislador definió tres supuestos diferentes respecto

de la regulación de la prescripción de la acción de protección al consumidor, **dependiendo del derecho o protección reclamada**, así:

i. Cuando la protección reclamada esté enderezada a hacer efectiva la garantía legal (art. 7 y ss.), el término de prescripción **es de un año**, el cual comienza a contarse desde el momento en que expiró la garantía;

ii. Cuando la demanda verse sobre una reclamación netamente contractual, esta deberá presentarse **dentro del año** siguiente a la terminación del contrato, so pena de que opere la prescripción;

iii. Finalmente, como regla residual – para los demás casos- se establece que la prescripción operará a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.” (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Ahora bien, tal y como lo sostiene la parte demandante, en este caso se celebraron dos contratos distintos, a saber: (i) FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, y (iii) CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Siendo lo anterior, el contrato de vinculación suscrito por los demandantes, tenía como fin que éstos aportaran recursos para que, conforme a lo pactado, fueran entregados al **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, con el fin de que éste destinara dichos recursos para el desarrollo de la obra en cabeza y responsabilidad del Fideicomitente y, en las condiciones establecidas, el **FIDEICOMISO** hiciera la transferencia de los inmuebles correspondientes a los beneficiarios de área, lo que, en realidad de verdad constituye un encargo.

Si eso es así, cualquier reclamación que tenga como causa el contrato de vinculación se encuentra prescrita, toda vez que ha pasado más de un año, que es el término que establece la ley, para que se hubieran podido ejercer las acciones relacionadas con dicho contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso se debe tener en cuenta lo siguiente:

Sobre el cómputo del término de la prescripción, la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia No. 9140 de fecha 30 de septiembre de 2020, señaló lo siguiente:

“Ahora bien, es necesario señalar que la interpretación respecto de los dos primeros supuestos debe hacerse de manera restrictiva. **A modo de ejemplo, en aquellos asuntos en los que la controversia, además de involucrar la solicitud de la efectividad de la garantía o la protección relativa a un asunto netamente contractual, implique una controversia referida a deficiencias informativas, no obstante la cercanía que pueda existir entre la información y el contenido contractual o la garantía solicitada, deberá el juez analizar con cautela el contenido de los derechos ejercidos, de tal forma que contabilice el término prescriptivo de manera particular para cada supuesto.**” (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Así las cosas y con el fin de establecer el cómputo de la prescripción en relación con las supuestas omisiones en que incurrió mi representada, tenemos lo siguiente:

1. El conocimiento de los sujetos en relación con los hechos que hoy se reprochan a la **FIDUCIARIA**, tienen lugar desde el momento en que la demandante **sociedad INVERK**, *beneficiaria de área* suscribió el contrato de vinculación al PROYECTO y/o desde el momento en que hicieron entrega de los primeros recursos en virtud del contrato de vinculación.
2. De acuerdo con el sistema de consultas de la Rama Judicial, la presente demanda fue radicada en el año 2022, es decir, más de **seis (6) AÑOS** desde la suscripción del Contrato de Vinculación.
3. Así mismo, incluso del dicho del mismo demandante, evidencia que desde el 23 de junio de 2017, conocía de los hechos que hoy se reprochan, **es decir mas de cinco (5) años**.

DECIMO SEXTO. - Del escrito arriba citado, se observa y acredita claramente que el demandante desde el 23 de junio de 2017 ha puesto de presente ante el fideicomitente que debido a los retrasos e incumplimiento en la construcción, escrituración y entrega de las unidades inmobiliarias a las que tiene derecho como beneficiario de área del proyecto Atlantic Tower, viene sufriendo perjuicios y afectaciones económicas, pues en

Por lo anterior, estando acreditado que en el presente caso operó el fenómeno de la prescripción, solicito al Despacho decretar la prescripción de la acción y en consecuencia despachar desfavorablemente las pretensiones respecto de esta beneficiaria de área aquí demandante.

J. EXCEPCIÓN INNOMINADA.

Solicito al señor juez, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, que en el evento que aparezcan hechos que constituyan una excepción que exonere a mi representada respecto de las pretensiones de la demanda, se sirva reconocerla oficiosamente y declarada probada en la sentencia.

IV. MEDIOS DE PRUEBA:

DOCUMENTALES:

1. Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. La Guía para consumidores sector vivienda expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio.

3. Contratos de Fiducia Mercantil
4. La demás aportadas en el proceso, como lo son:
 - Contrato de Vinculación
 - Otrosíes
 - Estado de cuenta
 - Comunicaciones presentadas por el Beneficiario de área aquí demandante.

INTERROGATORIO DE PARTE:

5. INTERROGATORIO DE PARTE: que haré a la demandante en la etapa procesal correspondiente.
6. INTERROGATORIO DE PARTE: que haré a la sociedad Codemandada en la etapa procesal correspondiente.

TESTIMONIAL

7. Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para que sea recibiendo el testimonio de **LEIDY JOHANNA MARTINEZ ALVAREZ**, domiciliada en la ciudad de Bogotá, quien podrá ser citada en la dirección Calle 85 #9-65 y a través del correo electrónico johanna.martinez@accion.co, para que deponga sobre la contestación a los hechos de la demanda, en especial hechos 10,11,12, y 13, como persona idónea y conocedora de los mismos; lo anterior, puesto que como funcionaria de Acción fiduciaria S.A. tiene a su cargo la administración del patrimonio autónomo aquí demandado.

V. ANEXOS:

1. Cedula y tarjeta profesional del suscrito.
2. Certificado de Existencia y Representación Legal

VI. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA.

En virtud de lo establecido en el numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso, se solicita al Despacho decretar la terminación anticipada del proceso atendiendo la **ausencia de legitimación en la causa por activa y pasiva** por parte de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. identificada con el nit. 800.155.413-6, la cual se encuentra soportada en los argumentos que fueron realizados en el acápite anterior del presente escrito de contestación y en los hechos del escrito de demanda.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
Sigla: ACCION FIDUCIARIA
Nit: 800155413 6 Administración : Direccion Seccional
De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 01908951
Fecha de matrícula: 30 de junio de 2009
Último año renovado: 2023
Fecha de renovación: 22 de febrero de 2023
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 85 # 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notijudicial@accion.co
Teléfono comercial 1: 6016915090
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 85 # 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notijudicial@accion.co
Teléfono para notificación 1: 6016915090
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

--
Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

Por Escritura Pública No. 3676 del 30 de diciembre de 1999 de Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308766 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES a SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA.

Por Escritura Pública No. 798 del 22 de abril de 2003 de Notaría 18 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308770 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA a SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES.

Por Escritura Pública No. 2703 del 13 de septiembre de 2005 de Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308772 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Por Escritura Pública No. 781 de la Notaría 42 de Bogotá D.C., del 31 de marzo de 2009, inscrita el 07 de julio de 2009 bajo el número 1310468 del libro IX, la sociedad de la referencia traslado su domicilio de la ciudad de: Cali (Valle del Cauca) a la ciudad de: Bogotá D.C.

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Que mediante Oficio No. 2223 del 08 de agosto de 2018, inscrito el 14 de agosto de 2018 bajo el No. 00170470 del libro VIII, el Juzgado 14

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Civil del Circuito de Oralidad de Medellín (Antioquia), comunicó que en el proceso verbal de resolución de contrato No. 2018-00322 de:

María Ofelia Querubín de Zapata, contra: PROMOTORA LEMMON S.A.S, PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.S, INGENIERÍA VIAL Y URBANISMO S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

CERTIFICA:

Que mediante Oficio No. 1999 del 20 de noviembre de 2019, inscrito el 25 de Noviembre de 2019 bajo el No. 00181736 del libro VIII, el Juzgado 34 Civil del Circuito De Bogotá de Oralidad, comunicó que en el proceso verbal de mayor cuantía de acción de protección al consumidor No. 2019-

342 de: EDIFICIO VALSESIA 129 P.H., Contra: REM CONSTRUCCIONES SA, CNK CONSULTORES SAS y ACCION FIDUCIARIA SA, se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 20-

1822 del 14 de diciembre de 2020, el Juzgado

33 Civil del Circuito de Bogotá D.C., ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso acción de protección al consumidor No. 2019-

00878 de Wilson Alberto Pinzon

Gelvez CC. 79.316.913, Maria Camila Amador Villaneda CC. 39.787.695,

Contra: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-

6 como

demandada directa y como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS CONIKA-REAL

ESTATE y FIDEICOMISO PARQUEO VALSESIA (antes PARQUEO CÓNICA - REAL ESTATE), REM CONSTRUCCIONES S.A (antes REAL ESTATE MARKETING S.A), CNK CONSULTORES S.A.S (antes CÓNICA CONSULTORES LTDA), la cual fue inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de Diciembre de 2020 bajo el No. 00186936 del libro VIII.

Mediante Oficio No. 0080 del 04 de febrero de 2021, el Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali (Valle del Cauca), ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso declaratoria de incumplimiento de contrato con pretensión indemnizatoria No. 760013103018-2020-00144-

00 de Maria Berley Alomia

Ayala CC.66.732.911, Contra: CONSTRUCTORA MAS CONSTRUCCIONES SAS, ACCION SOCIEDAD FIDURICIA S.A., la cual fue inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de Febrero de 2021 bajo el No. 00187776 del libro VIII.

Mediante Oficio No. 210 del 26 de mayo de 2021, el Juzgado 13 Civil del Circuito Oral de Barranquilla (Atlántico), inscrito el 1 de Junio de 2021 con el No. 00190008 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal

Página 3 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

--
No. 0800131530132020016100 de Nasly Macea De Barrios, Ramiro Andres Gonzalez Carrillo y Danna Isabel Barrios Macea CC.52.990.185, Contra: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER y LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES.

Mediante Oficio No. 01024 del 13 de octubre de 2022, el Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 21 de Octubre de 2022 con el No. 00200717 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 110013103045 2021 00462 00 de Julio Alfonso Curiel Acosta C.C. 12.555.353, Ana Tulia Curiel Acosta C.C.36.543.181, Eduardo Emilio De La Rosa Acosta C.C. 12.547.400, Martha Cecilia Acosta Diaz Granados C.C. 26.667.546, Luis Daniel De La Rosa Acosta C.C. 12.563.065 y Martha Lucía De La Rosa Acosta C.C. 36.554.056, contra CHEQUE EFECTIVO S.A.S NIT. 900.115.567-3 y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 805.012.921-0.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 31 de diciembre de 2041.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de los negocios fiduciarios, actos y operaciones que la ley autorice, entre ellos los siguientes: A) Tener la calidad de fiduciarios; B) Celebrar encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil de toda naturaleza y especie autorizados por la ley y, en particular, aquellos que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes, la realización de proyectos inmobiliarios, la liquidación de empresas, la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los

que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece; C) Obrar como agente de transferencia y registro de valores; D) Obrar como representante de tenedores de bonos; E) Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como sindico o encargado de las

Página 4 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Informacion Empresarial Publico

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59

Recibo No. 8323007662

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

--
propiedades de cualquier persona insolvente o concursada; curador de bienes de la herencia, de dementes, menores, sordomudos, ausentes y personas por nacer, o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designadas con tal fin; n prestar servicios de asesoría financiera; G) Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil H) Constituirse en agente de manejo en los términos y de conformidad con los requisitos de ley. I) Administrar fondos de pensiones de jubilación e invalidez, previa autorización de la superintendencia bancaria; J) Conformar un fondo común ordinario y fondos comunes especiales de inversión integrados con dineros recibidos de varios constituyentes o adherentes. K) Celebrar con los establecimientos de crédito contratos para la utilización de su red de oficinas. L) Recibir, aceptar y ejecutar todos aquellos encargos legales, deberes y facultades, relativos a la tenencia, manejo y disposición de cualquier propiedad raíz o mueble, donde quiera que esté situada, y las rentas y utilidades de ella o de su venta, en la forma que se le nombre por cualquiera autoridad competente, persona, corporación u otra autoridad. M) Celebrar y ejecutar los actos jurídicos de carácter civil o comercial que la ley autorice y se requieran para adelantar las actividades relacionadas con su objeto social y las que tengan por fin ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionalmente derivados de la existencia de la sociedad. N) Realizar las operaciones autorizadas para las sociedades de servicios financieros, consagradas especialmente en el estatuto orgánico del sistema financiero y de maneta general en la ley.

CAPITAL

* CAPITAL AUTORIZADO *

Valor : \$7.000.000.000,00
No. de acciones : 7.000.000,00
Valor nominal : \$1.000,00

* CAPITAL SUSCRITO *

Valor : \$6.896.431.000,00
No. de acciones : 6.896.431,00
Valor nominal : \$1.000,00

Página 5 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

* CAPITAL PAGADO *

Valor : \$6.896.431.000,00
No. de acciones : 6.896.431,00
Valor nominal : \$1.000,00

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|-----------------|------------------------------|-------------------|
| Primer Renglon | Pablo Trujillo Tealdo | C.C. No. 19175901 |
| Segundo Renglon | Leopoldo Romero Galvez | C.C. No. 94453341 |
| Tercer Renglon | Carolyn Mary Mondragon Rojas | C.C. No. 32336987 |
| Cuarto Renglon | Fernando Venegas Torres | C.C. No. 19196013 |
| Quinto Renglon | Edgar Alberto Mora Hernandez | C.C. No. 3227327 |

SUPLENTES

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|-----------------|--|-------------------|
| Primer Renglon | Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo | C.C. No. 2895029 |
| Segundo Renglon | Alfonso Otoy Mejia | C.C. No. 16837867 |
| Tercer Renglon | Eduardo Cortes Castaño | C.C. No. 18494545 |
| Cuarto Renglon | Jose Alejandro Herrera Carvajal | C.C. No. 80194641 |
| Quinto Renglon | Mauricio Evaristo Fernando Devis Morales | C.C. No. 3228330 |

Por Acta No. 062 del 25 de abril de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de julio de 2019 con el No. 02486496 del Libro IX, se designó a:

Página 6 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

--
PRINCIPALES

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|----------------|------------------------------|-------------------|
| Primer Renglon | Pablo Trujillo Tealdo | C.C. No. 19175901 |
| Tercer Renglon | Carolyn Mary Mondragon Rojas | C.C. No. 32336987 |
| Cuarto Renglon | Fernando Venegas Torres | C.C. No. 19196013 |
| Quinto Renglon | Edgar Alberto Mora Hernandez | C.C. No. 3227327 |

SUPLENTE

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|-----------------|--|-------------------|
| Primer Renglon | Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo | C.C. No. 2895029 |
| Segundo Renglon | Alfonso Otoyá Mejía | C.C. No. 16837867 |
| Tercer Renglon | Eduardo Cortes Castaño | C.C. No. 18494545 |
| Cuarto Renglon | Jose Alejandro Herrera Carvajal | C.C. No. 80194641 |
| Quinto Renglon | Mauricio Evaristo Fernando Devis Morales | C.C. No. 3228330 |

Por Acta No. 066 del 18 de agosto de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2021 con el No. 02755839 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|-------|--------|----------------|
|-------|--------|----------------|

REVISORES FISCALES

Página 7 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Informacion Empresarial Publico

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

--

Por Acta No. 067 del 4 de febrero de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02809808 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Revisor Fiscal Persona Juridica | BAKER TILLY COLOMBIA LTDA | N.I.T. No. 800249449 5 |

Por Documento Privado del 4 de febrero de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02810111 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Revisor Fiscal Principal T | Edgar Antonio Villamizar Gonzalez | C.C. No. 79269907 T.P. No. 36327- |

Por Documento Privado del 4 de febrero de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02809809 del Libro IX, se designó a:

| CARGO | NOMBRE | IDENTIFICACIÓN |
|---------------------------------|---------------------------------|---|
| Revisor Fiscal Suplente t | Angie Tatiana Cruz Gutierrez | C.C. No. 1033723203 T.P. No. 256335- |

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO

INSCRIPCIÓN

| | |
|---|---|
| E. P. No. 694 del 2 de marzo de 1993 de la Notaría 11 de Cali (Valle Del Cauca) | 01308762 del 30 de junio de 2009 del Libro IX |
| E. P. No. 1732 del 7 de abril de 1996 de la Notaría 5 de Cali (Valle Del Cauca) | 01308764 del 30 de junio de 2009 del Libro IX |
| E. P. No. 3676 del 30 de diciembre | 01308766 del 30 de junio de |

Página 8 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadosselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

de 1999 de la Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca) 2009 del Libro IX

| | |
|--|---|
| E. P. No. 798 del 22 de abril de 2003 de la Notaría 18 de Cali (Valle Del Cauca) | 01308770 del 30 de junio de 2009 del Libro IX |
| E. P. No. 2703 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca) | 01308772 del 30 de junio de 2009 del Libro IX |
| E. P. No. 781 del 31 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de Bogotá D.C. | 01310468 del 7 de julio de 2009 del Libro IX |
| E. P. No. 2928 del 23 de junio de 2011 de la Notaría 47 de Bogotá D.C. | 01494810 del 11 de julio de 2011 del Libro IX |
| E. P. No. 4328 del 4 de octubre de 2013 de la Notaría 47 de Bogotá D.C. | 01792994 del 24 de diciembre de 2013 del Libro IX |
| E. P. No. 5721 del 12 de diciembre de 2013 de la Notaría 47 de Bogotá D.C. | 01792999 del 24 de diciembre de 2013 del Libro IX |
| E. P. No. 2510 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 36 de Bogotá D.C. | 01906918 del 29 de enero de 2015 del Libro IX |
| E. P. No. 4229 del 9 de diciembre de 2016 de la Notaría 11 de Bogotá D.C. | 02165387 del 13 de diciembre de 2016 del Libro IX |
| E. P. No. 1735 del 30 de mayo de 2018 de la Notaría 11 de Bogotá D.C. | 02347864 del 8 de junio de 2018 del Libro IX |

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Por Documento Privado del 1 de diciembre de 2009 de Representante Legal, inscrito el 24 de diciembre de 2009 bajo el número 01350405 del

libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- CO SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Página 9 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59

Recibo No. 8323007662

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

--

Por Documento Privado del 12 de enero de 2012 de Representante Legal, inscrito el 24 de enero de 2012 bajo el número 01600884 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Pablo Trujillo Tealdo

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de control : 2009-09-02

** Aclaración Situación de Control **

Se aclara que la Situación de Control inscrita el 24 de diciembre de 2009 bajo el número de registro 1350414 del libro IX, se inició desde el 02 de septiembre de 2009.

** Aclaración Situación de Control **

Se aclara la Situación de Control inscrita el día 24 de enero de 2012, bajo el No. 01600884 del libro IX, en el sentido de indicar que esta se ejerce de manera indirecta a través de la sociedad CO S.A.S.

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Página 10 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

--
Actividad principal Código CIIU: 6630

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre: ACCION FIDUCIARIA S A
Matrícula No.: 00508712
Fecha de matrícula: 28 de julio de 1992
Último año renovado: 2023
Categoría: Sucursal
Dirección: Cl 85 No - 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Matrícula No.: 03116977
Fecha de matrícula: 24 de mayo de 2019
Último año renovado: 2023
Categoría: Sucursal
Dirección: Cr 11 # 93 A 82
Municipio: Bogotá D.C.

Mediante Oficio No. 767 del 25 de mayo de 2021, proferido por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 29 de Julio de 2021 con el No. 00190862 del Libro VIII, se decretó el embargo del establecimiento de comercio de la referencia, dentro del proceso ejecutivo singular No. 11001310301020200035400 de CINE COLOMBIA SA contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Matrícula No.: 03116977

Fecha de matrícula: 24 de mayo de 2019
Último año renovado: 2023
Categoría: Sucursal
Dirección: Cr 11 # 93 A 82
Municipio: Bogotá D.C.

Mediante Oficio No. 767 del 25 de mayo de 2021, proferido por el

Página 11 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

--

Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 29 de Julio de 2021 con el No. 00190862 del Libro VIII, se decretó el embargo del establecimiento de comercio de la referencia, dentro del proceso ejecutivo singular No. 11001310301020200035400 de CINE COLOMBIA SA contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 60.924.989.345
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6630

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la

consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 23 de abril de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 22 de febrero de 2023. \n \n Señor



Cámara de Comercio de Bogotá
Informacion Empresarial Publico

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 3 de abril de 2023 Hora: 08:04:59
Recibo No. 8323007662
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300766200001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2180203480008690

Generado el 03 de abril de 2023 a las 10:50:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

**RAZÓN SOCIAL: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. O SIMPLEMENTE ACCION FIDUCIARIA PARA
TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA ACCION FIDUCIARIA**

NIT: 800155413-6

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 1376 del 19 de febrero de 1992 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). denominandose FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"

Escritura Pública No 2703 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 14 de CALI (VALLE). El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Cali. Cambio su razón social por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ó simplemente ACCIÓN FIDUCIARIA para todos los efectos legales podrá utilizar la sigla ACCION FIDUCIARIA

Escritura Pública No 0781 del 31 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). el domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 1017 del 19 de marzo de 1992

REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE y VICEPRESIDENTE. La sociedad tendrá un Presidente el cual es de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Accionistas, que tendrá representación legal y a su cargo la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, a estos estatutos, a las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas, de la Junta Directiva y a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Podrá tener los suplentes que designe la Asamblea o en su defecto la Junta Directiva, quien o quienes lo reemplazarán en sus faltas temporales o accidentales. Así mismo, la sociedad tendrá tantos vicepresidentes como la junta directiva determine, los cuales serán de libre nombramiento y remoción por parte de esta, y tendrán representación legal si la Junta Directiva así lo dispone. **PRESIDENTE.** En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente de la sociedad será reemplazado por su suplente, si la Asamblea o la Junta Directiva lo designa. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Asamblea de Accionistas deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidente de la sociedad será ejercida por el suplente o por quien designe como encargado la Junta Directiva. **FUNCIONES PRESIDENTE.** Son funciones del Presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités y dependencias que juzgue necesarios para la buena marcha de la Fiduciaria previa autorización de la Junta Directiva. 3. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 4. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 5. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2180203480008690

Generado el 03 de abril de 2023 a las 10:50:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. 6. Representar legalmente a la Fiduciaria. 7. Cumplir las funciones que en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 8. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. Las demás que le correspondan de acuerdo con la ley, los estatutos, las disposiciones de la Superintendencia Financiera o por la naturaleza del cargo. FACULTADES DE LOS REPRESENTANTES. El nombramiento y remoción de otros funcionarios distintos al Presidente que ostenten la representación legal estará a cargo de la Junta Directiva, atendiendo los criterios de idoneidad, conocimientos, experiencia y liderazgo, pudiendo ser reelegidos o removidos en cualquier tiempo por esta última. Los funcionarios que por disposición de la Junta Directiva ejerzan la representación legal ejercerán las funciones y deberes señalados por la ley, siempre que se encuentren amparadas bajo los lineamientos establecidos por la Junta Directiva. Podrán ostentar la Representación Legal los Vicepresidentes de la sociedad o cualquier funcionario siempre que sean designados como tal por la Junta Directiva. La representación legal en cada caso se ostentará previo otorgamiento por parte de la Junta Directiva y designación, para el ejercicio de las facultades establecidas por la Junta Directiva, quien designará sus funciones en cada caso. (E.P. 1735 del 30/mayo/2018 Notaría 11 de Bogotá D.C.). PARÁGRAFO: La Junta Directiva podrá designar representantes legales de la Fiduciaria para asuntos judiciales y administrativos para que comparezcan, asistan actúen y la representen en las etapas y audiencias de conciliación a realizar en cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, en los asuntos relacionados con quiebras, concordatos y concurso de acreedores; así como para que reciba notificaciones y constituya apoderados judiciales que representen a la sociedad en procesos que se ventilen en su contra o a su favor en cualquier jurisdicción, o cualquier otra función que determine la Junta Directiva. (E.P. 4229 del 09/diciembre/2016 Notaria 11 de Bogotá)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

| NOMBRE | IDENTIFICACIÓN | CARGO |
|--|-----------------|---|
| Juan Antonio Montoya Uricoechea Fecha de inicio del cargo: 30/05/2018 | CC - 79141627 | Presidente |
| Paula Andrea Loaiza Charry Fecha de inicio del cargo: 10/06/2021 | CC - 43608924 | Suplente del Presidente |
| Edward Alfonso González González Fecha de inicio del cargo: 20/01/2022 | CC - 1032366633 | Representante Legal |
| Hernando Rico Martínez Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019 | CC - 80889872 | Representante Legal |
| Mónica Patricia Vallejo Henao Fecha de inicio del cargo: 07/10/2021 | CC - 66996992 | Representante Legal |
| Francisco Javier Duque González Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018 | CC - 70553218 | Representante Legal |
| Gilberto Alejandro Salamanca Pulido Fecha de inicio del cargo: 07/10/2021 | CC - 1010196834 | Representante Legal |
| Roberto Chain Saieh Fecha de inicio del cargo: 20/10/2020 | CC - 1020725647 | Representante Legal |
| Luis Javier Rozo Álvaro Fecha de inicio del cargo: 12/08/2021 | CC - 79501027 | Vicepresidente de Operaciones y Tecnología |
| Daniel Eduardo Ardila Paez Fecha de inicio del cargo: 05/05/2022 | CC - 1026272654 | Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos |



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2180203480008690

Generado el 03 de abril de 2023 a las 10:50:25

**ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN**

NOMBRE

Sebastián Baron Cardozo
Fecha de inicio del cargo: 06/08/2021
Laura Yazmin Lopez Garcia
Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018

IDENTIFICACIÓN

CC - 1032360390
CC - 1014232349
CC - 1140843955

CARGO

Vicepresidente de Negocios
Fiduciarios
Representante Legal con
Facultades Judiciales y
Administrativas
Representante Legal para
Asuntos Judiciales y
Administrativos

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**

- a. **MAURICIO DUQUE JARAMILLO**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 80'416.768 de Bogotá, quien en obra en nombre y representación de la sociedad **SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.**, con NIT. 900.089.528-4, sociedad constituida mediante documento privado de fecha doce (12) de junio de dos mil seis (2006), con domicilio en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en el presente acto obran en calidad de **EL FIDEICOMITENTE**.
- b. **OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.919.570 de Cali, en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número Mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de Febrero de Mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, distinguida con la Matrícula Mercantil Número 01908951 de 30 de Junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número 1017 del 19 de Marzo de 1.992, todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **ACCIÓN**.

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

- 1.1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**.
- 1.2. **ACCIÓN:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- 1.3. **FIDEICOMITENTE:** Es la persona jurídica identificada al inicio del presente contrato, quien desarrollará bajo su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía técnica, jurídica, administrativa y financiera el **PROYECTO** inmobiliario sobre el(los) **INMUEBLE(S)** que más adelante se determinan.
- 1.4. **BENEFICIARIO:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.5. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Son aquellas personas que mediante la firma del respectivo documento de vinculación, adquirirán la calidad de beneficiarios de área, una vez den cumplimiento a los compromisos contenidos en el correspondiente contrato de vinculación, con el objeto de recibir una o varias unidades de **EL PROYECTO** a construir por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE** en el(los) **INMUEBLE(S)**. **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de **EL PROYECTO**
- 1.6. **INMUEBLE(S):** Es(son) el(los) inmueble(s) identificado(s) con folio(s) de matrícula inmobiliaria Números 040-119366 y 040-2807 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, los cuales han sido transferidos al **FIDEICOMISO ATLANTIC TOWER**
- 1.7. **PROYECTO:** Consiste en la Construcción por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad, del **PROYECTO** inmobiliario denominado **PROYECTO EDIFICIO ATLANTIC TOWER**, que consiste en la construcción de un edificio de oficinas compuesto por 2 sótanos, locales comerciales y

BIGITALIZADOS Página 1 de 19

Vo. Bo. JURÍDICA



quince pisos de oficinas. 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.

1.8. FIDEICOMISO PARQUEO LINK BARRANQUILLA o simplemente el FIDEICOMISO LOTE: Es el FIDEICOMISO constituido para la administración de los bienes inmuebles destinados al desarrollo del PROYECTO.

1.9. INTERVENTOR.- Es la persona natural o jurídica designada por ACCIÓN de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE, quien estará encargada de realizar el control y vigilancia administrativa, técnica y financiera del PROYECTO.

CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato:

- 2.1. Reciba de EL FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.
- 2.2. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2.3. Realice los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.
- 2.4. Reciba para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue a EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éstos, con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCION establecida en el contrato de vinculación.
- 2.5. Realice los giros dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que los solicite EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente contrato

CLAUSULA TERCERA. DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

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 MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$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), 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.

3.2. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO será incrementado por cuenta de EL FIDEICOMITENTE con los recursos que con destino a él transfieran, con los recursos que aporten los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

3.2.1. APORTES INDUSTRIALES.- Son los aportes que para el efecto realice EL FIDEICOMITENTE en su calidad de Gerente y Constructor, los cuales serán valorados de conformidad con las tarifas aprobadas por el órgano que regule la materia.

3.3. DENOMINACIÓN: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER 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 11 - No. 93 A - 82 en la ciudad de Bogotá.

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.

CLAUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES Y FASES DEL FIDEICOMISO

4.1. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:

- 4.1.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitidos.
- 4.1.2. Permitir que EL FIDEICOMITENTE por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el(los) inmueble(s) que hace(n) parte del FIDEICOMISO LOTE.
- 4.1.3. 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.



- 4.1.4. Llevar un registro de las cesiones, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
- 4.1.5. 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 o autónomo.
- 4.1.6. Recibir los dineros provenientes de los BENEFICIARIOS DE AREA en desarrollo de los contratos de vinculación suscritos.
- 4.1.7. Girar de los recursos del FIDEICOMISO que hayan sido entregados por EL FIDEICOMITENTE, y/o sus cesionarios de conformidad con las instrucciones que para el efecto se le imparta EL FIDEICOMITENTE podrá impartir órdenes de Giro al FIDEICOMISO, pero será éste como pagador, el responsable de la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.
- 4.1.8. Llevar un registro de LOS BENEFICIARIOS DE AREA. ACCIÓN se reserva expresamente el derecho a oponerse al ingreso de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, previa firma del documento de vinculación por parte de ACCIÓN, en especial, en el evento que durante el análisis de los documentos detecte que los BENEFICIARIOS DE ÁREA, no cumplen con las exigencias vigentes frente al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT. EL FIDEICOMITENTE exonera de toda responsabilidad a ACCIÓN y se obligan a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la abstención de su parte a aceptarlos o vincularlos.
- 4.1.9. Cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato para que se dé inicio a la Fase OPERATIVA del PROYECTO, entregar a EL FIDEICOMITENTE, con autorización del INTERVENTOR, para la ejecución del PROYECTO, los recursos del FIDEICOMISO que hayan sido entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA con los correspondientes rendimientos financieros. De no haberse dado cumplimiento a dichas condiciones en los plazos estipulados, ACCION deberá proceder a restituir tales recursos que se encuentren en el correspondiente encargo fiduciario a cada una de las personas que los haya aportado.
- 4.1.10. Con cargo a los recursos fideicomitados y hasta su concurrencia, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de ejecución y cumplimiento del presente contrato, incluida la comisión fiduciaria.
- 4.1.11. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.

4.2. FASES DEL FIDEICOMISO: Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

4.2.1. FASE PRE-OPERATIVA: Tiene por objeto que EL FIDEICOMITENTE, directamente o a través de terceros contratados por éste para el efecto, obtenga las condiciones de inicio de las obras para el PROYECTO, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de LOS BENEFICIARIOS DE AREA que aporten los recursos correspondientes a los compromisos de pago adquiridos en la suscripción de Contratos de Vinculación. Igualmente durante esta fase se realizarán los trámites para obtener la Licencia de Construcción ante una Curaduría.

Son condiciones necesarias para dar por terminada la FASE PRE-OPERATIVA del PROYECTO, y por ende para que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, contar con:



- a) La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia de construcción será uno de EL FIDEICOMITENTE en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- b) Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles. El radicado deberá ser expedido a cualquiera de EL FIDEICOMITENTE. ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO LOTE coadyuvará la radicación previa instrucción expresa y escrita de LOS FIDEICOMITENTES.
- c) La transferencia de EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S) donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO LOTE; además será requisito que el(los) inmueble(s) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio y se haya elaborado un estudio de títulos con concepto favorable de dicho predio por el abogado que lo realice. Dicho estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN.
- d) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE, de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes mínimo al sesenta por ciento (60%) del área enajenable del Proyecto, porcentaje que es considerado por EL FIDEICOMITENTE como punto de equilibrio para el proyecto. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA QUE SEAN TENIDOS EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO NO PODRÁN ENCONTRARSE EN MORA SUPERIOR A SESENTA DÍAS EN CUALQUIERA DE LAS CUOTAS A LAS QUE SE OBLIGARON EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y contador de EL FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR, en el que conste de donde procederán los recursos que permitirán el flujo de caja necesario para desarrollar el PROYECTO.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de ocho (8) meses prorrogables automáticamente por un periodo de ocho (8) meses más por decisión de EL FIDEICOMITENTE.

Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCIÓN procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos que estos hayan producido.

4.2.2. FASE OPERATIVA.- Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la FASE PRE-OPERATIVA, esto es que haya dado cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en el numeral anterior. El término de duración de este período será el requerido para terminar el desarrollo y ejecución del proyecto. No obstante lo anterior, EL FIDEICOMITENTE estima que la duración de la FASE OPERATIVA es de dieciocho (18) meses contados a partir de la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA.

ACCION, previa solicitud escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE, acompañada del concepto favorable del Interventor de la Obra, procederá a entregar los recursos que se encuentren en el Fideicomiso a quien aquellos indiquen sin más requisito o constatación, no siendo de cargo de ACCIÓN el control o el destino final de las sumas así entregadas, lo cual es entera responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE.



CLAUSULA QUINTA.- REALIZACION DE GIROS.- Una vez agotada satisfactoriamente la FASE PRE-OPERATIVA, el procedimiento para que ACCION realice los giros de los recursos del FIDEICOMISO, será el siguiente:

- 5.1 ACCION realizará los giros que EL FIDEICOMITENTE le indique mediante instrucción escrita, dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la comunicación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas que son competentes para instruir a ACCION. EL FIDEICOMITENTE será responsable por las deducciones de ley que correspondan respecto de los pagos cuyos giros sean efectuados por ACCION.
- 5.2 La instrucción deberá contener el nombre del Beneficiario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros, si es del caso.
- 5.3 Deberá indicar a ACCION, la modalidad del giro, a saber: cheque que se entregará directamente al Beneficiario, o cheque o transferencia electrónica que se abonará en una cuenta corriente descrita en el numeral 2 de esta cláusula.
- 5.4 No se efectuarán giros a terceros por valores inferiores a tres millones de pesos m/cte (\$3.000.000.00)

CLAUSULA SEXTA: INVERSION DE LOS DINEROS FIDEICOMITIDOS: ACCION realizará la inversión de los dineros fideicomitidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de éste que EL FIDEICOMITENTE declara conocer y aceptar.

CLAUSULA SÉPTIMA.- BENEFICIARIO

7.1. BENEFICIARIO.- El beneficio que obtendrá EL FIDEICOMITENTE en el desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil consiste en el derecho a recibir los excedentes que quedaren en EL FIDEICOMISO, después de cancelada la totalidad de los gastos y costos del proyecto y se haya entregado por el FIDEICOMISO LOTE el beneficio que les corresponde a LOS BENEFICIARIOS DE AREA en los términos de los contratos de vinculación.

EL BENEFICIARIO podrá en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le corresponden en este FIDEICOMISO. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato; la cesión se notificará a ACCION para efectos de su registro. ACCION se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

7.2. VINCULACIÓN DE BENEFICIARIOS DE AREA: Serán BENEFICIARIOS DE AREA aquellas personas que celebren con ACCION y EL FIDEICOMITENTE un contrato de vinculación al presente FIDEICOMISO RECURSOS, mediante el cual se obliguen a aportar los recursos que al efecto determine EL FIDEICOMITENTE, recursos que les serán reintegrados en una o más unidades del PROYECTO por parte del FIDEICOMISO LOTE. En los contratos de vinculación se establecerá el área determinada respecto de la cual recaerán los derechos del BENEFICIARIO DE AREA, el número de la unidad del proyecto, el valor que se obligan a aportar y las condiciones para la liberación de los recursos que serán las mismas que se establecen en el presente contrato para la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA.



En los contratos así suscritos, deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA recibirán exclusivamente por su participación en EL FIDEICOMISO, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el contrato de vinculación y terminado EL PROYECTO por EL FIDEICOMITENTE, la transferencia de las áreas inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE sin que adquieran el carácter de BENEFICIARIO con relación a los demás derechos propios de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia de EL FIDEICOMITENTE.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA podrán ceder sus derechos, mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación de EL FIDEICOMITENTE y de ACCION. Quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, la cesión que se realice generará una comisión a favor de ACCIÓN que se establece en el correspondiente contrato de vinculación.

CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

8.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE las siguientes:

- 8.1.1 Entregar los aportes a los cuales se obligan para la constitución e incremento del FIDEICOMISO.
- 8.1.2 Deberá entregar a ACCION, a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del FIDEICOMISO.
- 8.1.3 Pagar a ACCIÓN la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCIÓN de los recursos administrados en el fideicomiso que se constituya para el manejo de los recursos derivados de los aportes de LOS BENEFICIARIOS DE AREA, al igual que de los recursos que se encuentren en el presente FIDEICOMISO.
- 8.1.4 Informar por escrito a ACCIÓN 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 Financiera 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.
- 8.1.5 Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de ACCIÓN, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las comisiones fiduciarias.



- 8.1.6 Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCIÓN deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta EL PROYECTO.
- 8.1.7 Solicitar a ACCIÓN autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en el(los) inmueble(s) Fideicomitado(s), cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN.
- 8.1.8 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciera.
- 8.1.9 Responder por las obligaciones formales y sustanciales que en materia de tributos territoriales generen o lleguen a generar las actividades que se realicen a través del FIDEICOMISO, así como responder por las obligaciones sustanciales derivadas de tributos nacionales que se generen en desarrollo del presente contrato.
- 8.1.10 Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMO GERENTE Y CONSTRUCTOR: EL FIDEICOMITENTE ejecutará las obligaciones de gerencia y construcción del PROYECTO que en general involucran aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera y son todas las relacionadas en el Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Además de las relacionadas en el mencionado Decreto serán obligaciones especiales de EL FIDEICOMITENTE, las siguientes:

- 8.2.1 Solicitar las licencias de construcción que se requieran para el desarrollo del proyecto.
- 8.2.2 Radicar ante la autoridad competente, los documentos exigidos para realizar actividades de enajenación de inmuebles, radicación que será coadyuvada por ACCIÓN en calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE de conformidad con las disposiciones que reglamentan la materia.
- 8.2.3 Recopilar y actualizar cuando así lo requiera ACCIÓN, la documentación de LOS BENEFICIARIOS DE AREA que exigen las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT –.
- 8.2.4 Responder por el desarrollo de EL PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo.
- 8.2.5 Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de EL PROYECTO.
- 8.2.6 Entregar los recursos que resulten necesarios para efectos de culminar el PROYECTO una vez le sean solicitados por ACCIÓN en los términos establecidos en el presente contrato.
- 8.2.7 Una vez se inicie la construcción del PROYECTO suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO RECURSOS en el que se obligue a entregar las sumas necesarias para la culminación del PROYECTO.
- 8.2.8 Informar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a ACCIÓN las mejoras que se ejecuten en el(los) inmueble(s) de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor y allegando los correspondientes soportes, para efectos de que ésta proceda a realizar los correspondientes registros contables.
- 8.2.9 Solicitar a ACCION autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del



PROYECTO a desarrollarse en el(los) inmueble(s) fideicomitado(s), cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN.

- 8.2.10 Ejercer la custodia y tenencia de(l)(los) bien(es) inmueble(s) del FIDEICOMISO LOTE.
- 8.2.11 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO LOTE, FIDEICOMISO RECURSOS o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciera.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

8.3 OBLIGACIONES DE ACCIÓN.- Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio:

- 8.3.1 Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
- 8.3.2 Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 8.3.3 Mantener los bienes Fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 8.3.4 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitados contra actos de terceros, o del mismo EL FIDEICOMITENTE. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de(l)(los) inmueble(s) que en un futuro transferirá al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE proporcionará a ACCIÓN la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma EL FIDEICOMITENTE deberá suministrar los recursos necesarios para que ACCIÓN pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos Fideicomitados.
- 8.3.5 Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley, la rendición de cuentas podrá ser remitida a la última dirección electrónica informado por LOS BENEFICIARIOS a ACCIÓN. Si pasados diez (10) días después de la recepción del Informe de Rendición de Cuentas por parte de LOS BENEFICIARIOS, éste(os) no ha(n) comunicado por escrito observaciones sobre este documento a ACCIÓN, se entenderán como aceptadas las cuentas y demás información presentada.
- 8.3.6 Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
- 8.3.7 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando ACCIÓN haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la



respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.

8.3.8 Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

PARÁGRAFO.- Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, radicación de documentos para realizar actividades de enajenación, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE de a los recursos que le sean girado en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

CLAUSULA NOVENA. DERECHOS DE LAS PARTES.-

9.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE Y EL BENEFICIARIO: Son derechos de EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO:

- 9.1.1 Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 9.1.2 Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 9.1.3 Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
- 9.1.4 En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

9.2 DERECHOS DE ACCIÓN. Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

- 9.2.1 Cobrar a EL FIDEICOMITENTE la remuneración pactada en este contrato.
- 9.2.2 Exigir a EL FIDEICOMITENTE el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitados.
- 9.2.3 Los demás que se deriven del presente contrato.



CLAUSULA DÉCIMA. COSTOS, GASTOS, COMISIÓN FIDUCIARIA, AUTORIZACIÓN CONSULTA CIFIN Y MERITO EJECUTIVO.-

10.1. COSTOS Y GASTOS.- 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 ACCIÓN serán a cargo de los recursos del fideicomiso y de EL FIDEICOMITENTE. ACCIÓN los descontará directamente de los recursos del patrimonio autónomo o del FIDEICOMISO RECURSOS.

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

- 10.1.1 La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- 10.1.2 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.
- 10.1.3 Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
- 10.1.4 El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o nacional) 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.
- 10.1.5 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 ACCIÓN en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.
- 10.1.6 El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
- 10.1.7 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.
- 10.1.8 Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso.
- 10.1.9 Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- 10.1.10 Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO.- ACCIÓN no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

10.2.- COMISIÓN FIDUCIARIA: 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 EL FIDEICOMITENTE:

- 10.2.1 UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000=) pagadero a la suscripción del presente contrato.



- 10.2.2 El equivalente a uno punto cinco (1.5 SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato hasta que se cumplan las condiciones para el inicio de la FASE OPERATIVA.
- 10.2.3 Concluida la FASE PRE-OPERATIVA, se cobrará el cero punto cuarenta y dos por ciento (0,42%) del valor total de los aportes que se comprometen a entregar los BENEFICIARIOS DE ÁREA para efectos de recibir el beneficio consistente en un área construida del proyecto, pagaderos de forma mensual, durante la FASE OPERATIVA.
- 10.2.4 Por el registro de cada cesión se generará una comisión a cargo del beneficiario de área cedente, a favor de ACCIÓN equivalente a cero punto cinco salarios mínimo legales mensuales vigentes (0,5 SMLMV), pagaderos a la fecha de presentación de la cesión. El pago de las comisiones por cesiones no aplicará para EL FIDEICOMITENTE.
- 10.2.5 Vencido el término aproximado previsto para la culminación de la FASE OPERATIVA, sin que se haya liquidado el presente fideicomiso se generará una comisión adicional equivalente a MEDIO SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL (0.5 SMMLV), pagadero mes anticipado por mes o fracción, hasta la liquidación efectiva del mismo.
- 10.2.6 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 manifiesta conocer y aceptar.

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 EL FIDEICOMITENTE y previo acuerdo en la remuneración específica pactada para estos eventos, a la cual tendrá derecho ACCIÓN.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO RECURSOS. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO LOTE o en el FIDEICOMISO RECURSOS recursos para atender la remuneración de ACCIÓN, las misma deberá ser asumida de inmediato por EL FIDEICOMITENTE. En caso de mora, EL FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO reconocerán 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 LOTE, FIDEICOMISO RECURSOS 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.

10.3 AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: EL FIDEICOMITENTE autoriza de manera irrevocable a ACCIÓN, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción



de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, en los términos establecidos en la Ley y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo facultan a ACCIÓN para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL FIDEICOMITENTE, tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la Central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

10.4 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 y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN, DECLARACIONES ESPECIALES, GESTIÓN DE RIESGO E INDEMNIDAD.

11.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACION: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, EL FIDEICOMITENTE 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 ACCIÓN al momento de la vinculación. ACCIÓN queda desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

11.2. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y EL BENEFICIARIO.-

11.2.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS: Que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran económica y financieramente solventes, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores y que la transferencia de los bienes que realizan 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 declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan 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.

11.2.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válido 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.



11.2.3. 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.

11.2.4. 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.

11.2.5. 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.

11.2.6. TRIBUTOS Y OBLIGACIONES LABORES: 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.

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

11.2.8. PROPIEDAD: Declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son 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.

11.2.9. 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.

11.2.10. 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.

11.3. GESTION 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.

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.

11.4. INDEMNIDAD.- EL FIDEICOMITENTE manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato a EL 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 EL FIDEICOMITENTE, quién 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 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 extraprocesal,



procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida 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 ésta 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.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- DURACIÓN, VALOR DEL CONTRATO, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN, DIFERENCIAS Y NOTIFICACIONES:

12.1. DURACIÓN.- El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de sus fines.

12.2. VALOR DEL CONTRATO.- Para todos los efectos el presente contrato tiene el valor de la comisión fiduciaria pactado.

12.3. MODIFICACIÓN: El presente contrato podrá modificarse total o parcialmente, de mutuo acuerdo entre las partes. En todo caso en el evento que existan BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados deberá contarse con la autorización de éstos, en la medida que dichas actuaciones afecten sus derechos específicos.

12.4. TERMINACIÓN. 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:

- 12.4.1 Por mutuo acuerdo de las partes.
- 12.4.2 Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- 12.4.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 12.4.4 Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 12.4.5 ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - 12.4.5.1 El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.
 - 12.4.5.2 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.
 - 12.4.5.3 Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.



- 12.4.5.4 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.
- 12.4.5.5 La imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
- 12.4.5.6 Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

12.5 LIQUIDACIÓN: La etapa de liquidación del Contrato, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

- 12.5.1 En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soportes.
- 12.5.2 EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 12.5.3 ACCIÓN de conformidad con las instrucciones que reciba de EL FIDEICOMITENTE procederá a transferir a prorrata de su participación los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a él directamente.
- 12.5.4 ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE, 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.
- 12.5.5 Durante el periodo de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento que no sea posible la localización de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, 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 EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda.
- b) En el evento que EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO 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.

12.6 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.

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

12.8 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.

12.9. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE: Calle 59A BIS No. 5-53 Oficina 504
ACCIÓN: Carrera 11 No. 93 A – 82 de Bogotá.

12.10 LUGAR DE EJECUCIÓN: Independiente de las direcciones de notificación antes mencionadas las partes manifiestan que el presente contrato se ejecutará en la Ciudad de Bogotá D.C.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA

13.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO: En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO declaro que leí 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 y, aceptó su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

13.2 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: CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ celinares@cable.net.co

Suplente: ELSA CRISTINA RODRIGUEZ elsacrisrodriguez@cable.net.co

Dirección: Calle 72 No 12-65 Oficina 305, Bogotá (Colombia)

Teléfonos: 312 33 65; 312 32 55, 312 34 25 Fax: 312 38 81



13.3 EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCIÓN diríjase a nuestra página web 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, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares del mismo valor probatorio, en la ciudad de Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de noviembre de 2012.

EL FIDEICOMITENTE

MAURICIO DUQUE JARAMILLO
CC. 80'416.768 de Bogotá
Representante Legal
SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.

ACCIÓN

OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ
C.C. 16.919.570 de Cali
Representante legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
 Encargo Fiduciario No. 1200043485
 Página 1 de 2

21/11/16 Plz. Pape/ (cargo)
 FA-1738

| | | | | |
|--|--|--|---|---|
| Fiduciaria | | ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali. | | |
| Proyecto | ATLANTIC TOWER | | Fideicomiso | RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER |
| EL FIDEICOMITENTE (CONSTRUCTOR Y GERENTE) | | LINK G&C S.A.S | | |
| OFICINA 1405 | Parqueadero Uso Exclusivo 1 SÍ X NO ___ Matrícula Individual SÍ ___ NO X | Depósito | Área Construida (Aproximada) 36,13 m2 Coficiente de propiedad: | Fecha firma este contrato: (d/m/a) 15/04/16 |
| Beneficiarios de área | Estado civil | Identificación | Dirección | Teléfono |
| 1. INVER K SAS | | NIT: 900.469.584-8 | Res: Calle 96a N 46-52 Casa 5 Barranquilla Email: luis.carlos.campo@hotmail.com | 4 7623721 3 780793 316 4589999 |

OTRO SI AL CONTRATO DE VINCULACION

Entre los suscritos, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, (también ACCION FIDUCIARIA S.A., ACCION, y/o simplemente LA FIDUCIARIA), en adelante ACCION, en adelante **EL FIDEICOMITENTE** y **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** debidamente identificado[s] en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente otro sí al contrato de vinculación el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes

LOS BENEFICIARIOS DE AREA se vincularon al fideicomiso mediante documento privado suscrito el día 2 de febrero de 2016 con **ACCIÓN** y **LOS BENEFICIARIOS**, con el propósito de que a la terminación del proyecto **LOS BENEFICIARIOS** le hicieran entrega material de la **Oficina 1405**, y **un Parqueadero** que **ACCION** como administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO ATLANTIC TOWER** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan modificar las siguientes:

CLAUSULAS:



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
 Encargo Fiduciario No. 1200043485
 Página 2 de 2

PRIMERA.- Las partes acuerdan modificar **EL CONTRATO DE VINCULACION** que inicialmente era sobre la oficina 1405 con un parqueadero, cambiando la nomenclatura de la oficina, a la 1305 y conservando el mismo número de parqueaderos.

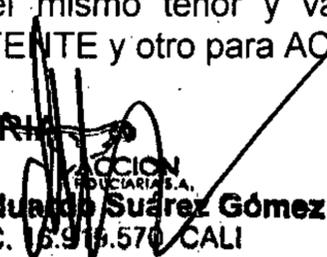
SEGUNDA. - Las partes acuerdan modificar **EL CONTRATO DE VINCULACION** que inicialmente era sobre un área aproximada de 36,13 m2 cambiado el área por 35,76m2.

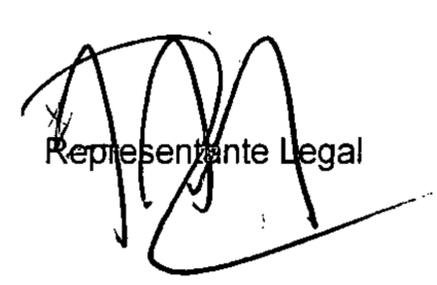
TERCERA.- Las partes acuerdan modificar la parte inicial del contrato de vinculación en lo referente al valor del inmueble y al plan de pagos de la unidad a la cual se vincularon **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, la cual en adelante será la que se describe a continuación:

| VALOR DE APORTES Y FORMA DE PAGO | | | | | |
|----------------------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|------------|
| Valor Total: | \$176.941.200.00 | Cuota inicial: | \$176.941.200.00 | Financiación: | 0 |
| CRONOGRAMA DE LOS APORTES | | | | | |
| X | \$18.500.000.00 | Recibidos | | | |
| 1 | \$158.441.200.00 | 25/04/2016 | 4 | 0 | 25/07/2016 |
| 2 | 0 | 05/05/2016 | 5 | 0 | 25/08/2016 |
| 3 | 0 | 25/06/2016 | 6 | 0 | 25/09/2016 |

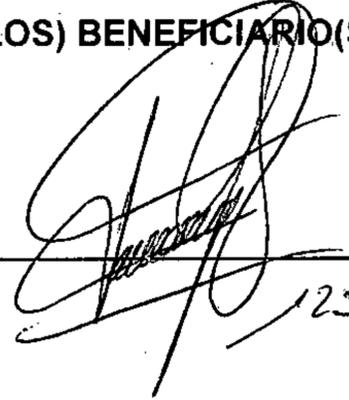
CUARTA. Las demás estipulaciones contenidas en el contrato de vinculación que no hayan sido objeto de modificación por el presente otrosí continúan vigentes en lo que no contraríen lo aquí dispuesto.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres (3) originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL FIDEICOMITENTE y otro para ACCION, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

LA FIDUCIARIA

Omar Eduardo Suárez Gómez
 C.C. 16.916.570 CALI
 Representante Legal
 Gerente y Representante Legal
 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.

EL FIDEICOMITENTE

 Representante Legal

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

C.C.  12596697

C.C. _____



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
 REFERENCIA: Unidad No. 1405
 Página 1 de 15

OK - Pina *Prayer*
Calderon

FA-1733 ET-1

| | | | | |
|---|--|--|---|--|
| Fiduciaria | | ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Circulo de Cali. | | |
| Proyecto | ATLANTIC TOWER | | Fideicomiso | RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER |
| EL FIDEICOMITENTE | | LINK GERENCIA Y CONSTRUCCION S.A.S. | | |
| Unidad <u>1405</u> | Parqueadero 1 Uso exclusivo Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Matrícula Individual Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> | Depósito | Área Privada Construida (Aproximada) 36.13 M2 | Fecha firma este contrato: (d/m/a) 02/02/16 |
| Valor cuotas administración (estimado): \$6.200.00 m2 aprox | Estrato <u>5</u> | SI | NO | X |
| Beneficiarios de área | Estado civil | Identificación | Dirección | Teléfono |
| 1. INVER K SAS | | NIT: 900469584-8 | Res: Calle 96a N 46-52 casa 5 | 4 7623721 |
| | | | Of. | 3164589999 |
| | | | Email: | luis.carlos.campo@hotmail.com |
| 2. | | | Res. | |
| | | | Of. | |
| | | | Email: | |
| VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA | | | | |
| Valor Total \$217.886.123.00 | Cuota Inicial \$217.886.123.00 | Crédito Largo Plazo \$ | | |

ACCION
FIDUCIARIA

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
COMITADO DE ADMINISTRACION
FIDUCIARIA DE RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER



CLÁUSULAS

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA: Unidad No. 1405
Página 3 de 15

Entre los suscritos, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (también ACCION FIDUCIARIA, ACCION, Fy/o simplemente LA FIDUCIARIA), en adelante ACCION, LINK GERENCIA Y CONSTRUCCION SAS, en adelante EL FIDEICOMITENTE, y LOS BENEFICIARIOS DE AREA debidamente identificado[s] en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes:

EL PRESENTE CONTRATO DE VINCULACION SE RIGE POR LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS

ANTECEDENTES:
1.- Mediante documento privado de fecha 15 de junio de 2012 se celebró un contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO LINK BARRANQUILLA, en adelante FIDEICOMISO LOTE, contrato de fiducia cuyo texto LOS BENEFICIARIOS DE AREA declaran conocer y aceptar. Al FIDEICOMISO LOTE se transfirieron el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria número(s) 040-119366 y 040-2807 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

2.- Mediante documento privado de fecha 15 de noviembre de 2012, se celebró entre EL FIDEICOMITENTE y ACCION un contrato de fiducia mercantil, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, en adelante el FIDEICOMISO RECURSOS, contrato de fiducia, cuyo texto EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA declaran conocer y aceptar.

3.- EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se vinculan como tal(es) al mencionado FIDEICOMISO RECURSOS, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO ATLANTIC TOWER, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que ACCION como administradora del FIDEICOMISO LOTE, le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsables de la construcción y gerencia del PROYECTO.

4.- El proyecto Inmobiliario denominado PROYECTO LINK BARRANQUILLA, en adelante EL PROYECTO, se encuentra descrito en el ANEXO UNO del presente contrato, y consiste en la construcción por parte del FIDEICOMITENTE de un Edificio de oficinas compuesto por 2 sótanos, locales comerciales y quince pisos de oficinas, el cual tendrá aproximadamente veintisiete (27) unidades. 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.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

VA. EJ. JURÍDICA
ACCION FIDUCIARIA



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA Unidad No. 1405
Página 6 de 15

máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán al FIDEICOMISO RECURSOS durante cuarenta y cinco (45) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO RECURSOS reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días hábiles antes mencionados, la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO RECURSOS, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagarán al FIDEICOMISO RECURSOS intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, LOS FIDEICOMITENTES no son responsables por su aprobación, ni la puede garantizar.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para aprobar y perfeccionar el crédito aludido. El cobro de estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por parte de EL FIDEICOMITENTE directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, para lo cual ACCIÓN a petición de aquellos, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

PARÁGRAFO CUARTO.- DOCUMENTOS DE GARANTÍA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan, todos los documentos que a juicio de EL FIDEICOMITENTE sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL FIDEICOMISO RECURSOS y/o EL FIDEICOMITENTE con ocasión del presente contrato. También EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

TERCERA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.- En desarrollo del encargo fiduciario que se constituye por el presente contrato, ACCION administrará los bienes entregados, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, invirtiéndolos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO que ella administra. ACCION administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.

Vo. Bo. JURÍDICA
ACCION FIDUCIARIA S.A.



CUARTA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE: ACCION hará la entrega de los recursos a EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS, una vez se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de inicio:

- a) La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia de construcción será uno de EL FIDEICOMITENTE en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- b) Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles. El radicado deberá ser expedido a cualquiera de EL FIDEICOMITENTE. ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO LOTE coadyuvará la radicación previa instrucción expresa y escrita de LOS FIDEICOMITENTES.
- c) La transferencia de EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S) donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO LOTE; además será requisito que el(los) inmueble(s) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio y se haya elaborado un estudio de títulos con concepto favorable de dicho predio por el abogado que lo realice. Dicho estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN.
- d) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE, de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes mínimo al sesenta por ciento (60%) del área enajenable del Proyecto, porcentaje que es considerado por EL FIDEICOMITENTE como punto de equilibrio para el proyecto. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA QUE SEAN TENIDOS EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO NO PODRÁN ENCONTRARSE EN MORA SUPERIOR A SESENTA DÍAS EN CUALQUIERA DE LAS CUOTAS A LAS QUE SE OBLIGARON EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y contador de EL FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR, en el que conste de donde procederán los recursos que permitirán el flujo de caja necesario para desarrollar el PROYECTO.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de ocho (08) meses, contados a partir de la firma del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, es decir, 15 de noviembre de 2012, prorrogables automáticamente por un periodo de ocho (08) meses más por decisión de EL FIDEICOMITENTE.

Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCION procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos que estos hayan producido.

QUINTA.- VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se tendrán como tal(es) para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO RECURSOS y en tal virtud, una vez entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de los recursos a que se obligan en el

Vo. Bo. JURÍDICA
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA Unidad No. 1405
Página 8 de 15

cronograma de aportes contenido en la primera página del presente documento, y terminado por EL FIDEICOMITENTE el PROYECTO, les será transferido el dominio y la posesión a título de beneficio del área mencionada en la primera página del presente documento, transferencia que le(s) hará ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO LOTE en su oportunidad. La nomenclatura e identificación del inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne la entidad correspondiente.

SEXTA.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La descripción detallada de la cabida, del área construida, el área privada y el porcentaje de copropiedad que le será transferida a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO LOTE, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones Anexo No. 1. No obstante, es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA aceptan desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual EL PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial.

Las dimensiones de muros, clóset, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el[los] inmueble[s]. En la transferencia de dominio a título de beneficio de las unidades individuales a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se incluirá el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que el desarrollo del PROYECTO y sus especificaciones, es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no intervendrán directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

SÉPTIMA.- GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan que EL PROYECTO estará sometido al régimen de Propiedad Separada u Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

EL FIDEICOMITENTE garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que no han enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declaran que su entrega real y material se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de un establecimiento de crédito que financie parcialmente la construcción. En todo caso EL FIDEICOMITENTE, se

VO. BO. JURÍDICA
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA Unidad No. 1405
Página 9 de 15

obligan a cancelar dicho gravamen, en cuanto se refiere a la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, antes o simultáneamente con la transferencia del dominio de dicha unidad.

OCTAVA.- DECLARACIÓN DE EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato declaran y aceptan que EL PROYECTO, es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO LOTE Y EL FIDEICOMISO RECURSOS, quienes por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierden tal calidad, y que ACCION será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO LOTE, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE, en virtud de la presente vinculación.

NOVENA.- CLÁUSULA PENAL: Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incurren en mora superior a quince (15) días en una cualquiera de las cuotas establecidas en la parte inicial del presente contrato, o soliciten la terminación (desistimiento o retiro) del presente contrato y, por tanto, se deba proceder a la devolución de los recursos aportados hasta esa fecha por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, antes de que se cumplan las condiciones contenidas en el presente contrato, estando EL FIDEICOMITENTE dentro del término para acreditarlas, ACCION por instrucción de EL FIDEICOMITENTE devolverá dentro de los quince (15) días siguientes a dicha instrucción, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá, PREVIO DESCUENTO, a título de pena de una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total de los aportes que se compromete(n) a entregar EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato y a favor de EL FIDEICOMITENTE; en todo caso, dicha suma no podrá ser superior al valor total de las sumas efectivamente aportadas; quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE de vincular con relación al beneficio de que trata el presente contrato, otros terceros.

En la misma forma se procederá en caso que la decisión de terminar el presente contrato por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se dé una vez cumplidas las condiciones establecidas en este contrato para la entrega de recursos, pero EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar hasta que a la unidad que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero, mediante la suscripción del respectivo contrato de vinculación.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos.

Si EL FIDEICOMITENTE no ha realizado la entrega del inmueble en el plazo señalado en este contrato por causas imputables únicamente a éstos que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezca al ánimo de no recibir el inmueble por parte de (EL)LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA; EL FIDEICOMITENTE responderá frente al beneficiario de área con una suma equivalente al Interés Bancario Corriente sobre los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cada día de retardo en la entrega.

DECIMA.- TITULO EJECUTIVO.- Independientemente del mandato a que hace referencia la cláusula que antecede, las sumas a que se obligan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el Cronograma de Aportes,

Vo. Bo. JURÍDICA
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA Unidad No. 1405
Página 10 de 15

consagrado en la primera parte del presente Contrato, serán exigibles por la vía ejecutiva por ACCIÓN, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la manifestación de ACCIÓN de no haber recibido las sumas de dinero. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL FIDEICOMITENTE.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicialmente, por parte del BENEFICIARIO DE AREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informen EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse, por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aún existan aportes pendientes de pago. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

Será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se negaren a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma de la citada escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor de ACCION una remuneración de un (1) salario mínimo legal mensual vigente pagadero mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma del instrumento público por su parte. También se causará esta remuneración en el evento en que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias del instrumento público extendidas para tal fin.

Vo. Bo. JURÍDICA
ACCION FIDUCIARIA



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA Unidad No. 1405
Página 11 de 15

Teniendo en cuenta que en la escritura de transferencia se podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la unidad será responsabilidad de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir del día en que se adeude dicho impuesto.

DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

A partir del mes al que corresponda el día en que se entregue materialmente la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, serán del cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la tenencia del inmueble, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, etc.

No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto, si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se abstienen de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE.

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia.

En ningún caso EL FIDEICOMITENTE será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados, tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo, la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

DÉCIMA TERCERA: GARANTIAS:- EL FIDEICOMITENTE otorga las siguientes garantías al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato:

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas; decoloraciones en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, solamente serán atendidos por EL FIDEICOMITENTE si éstos quedan registrados en el inventario de entrega.

Vo. Bo. 
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA Unidad No. 1405
Página 12 de 15

GARANTIA HASTA PRIMER MES.

Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega, se cubren los elementos que presenten mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderán cerraduras, ajustes y/o cerramientos de ventanas, puertas de alcobas, baños y closet, instalaciones eléctricas como cortos en rosetas, balas, tomas TV, tomas de teléfono, citófono, instalaciones hidráulicas como acoples, registros, émbolos, duchas, griferías, sifones, fugas, escapes de agua, instalaciones sanitarias como taponamientos.

GARANTIA HASTA 6 MESES

Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas, vidrieras y humedades en muros y techos.

GARANTÍA POR 12 MESES:

Teniendo en cuenta lo anterior, EL FIDEICOMITENTE atenderá por una única vez las fisuras presentadas en pisos de madera, muros, techos y cielo rasos relacionados con pañetes, pintura y enchapes, ocasionadas por asentamientos de la construcción.

EQUIPOS ESPECIALES (Horno, estufa, calentador de paso)

Estos elementos serán adquiridos a proveedores nacionales y se hará entrega de las garantías con el inventario de entrega, en caso de daños de estos elementos comunicarse directamente con quien indique dicha garantía.

EXCLUSIONES

Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL FIDEICOMITENTE. Las observaciones que se registren en el acta de entrega serán atendidas oportunamente por EL FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA CUARTA.- GASTOS.- Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato respecto de la cual se vinculan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que eventualmente garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA QUINTA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.- Las partes acuerdan la obligación de EL FIDEICOMITENTE de entregar a Paz y Salvo de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos,

Vo. Bo. JURÍDICA




ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA Unidad No. 1405
Página 13 de 15

cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia, o la entrega del inmueble, la primera que suceda, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se llegare a causar, cobrar o liquidar a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato y luego con la tarifa individual que se facture.

DÉCIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.- EL FIDEICOMITENTE hará entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, en paz y a salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán EL FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL FIDEICOMITENTE ó por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

DÉCIMA SÉPTIMA.- REMUNERACIÓN.- ACCION tendrá derecho por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO en la Cartera Colectiva Abierta ACCIÓN UNO a aplicar lo previsto en el Reglamento de la misma, el cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan.

En el evento que deba EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deba aplicárseles la sanción establecida en la cláusula novena del presente contrato, se generará una comisión de administración a favor de la FIDUCIARIA equivalente al uno (1) por ciento de los aportes realizados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hasta la fecha en que se aplique la sanción.

En el evento que las cesiones se presenten por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA vinculados, se generará una comisión del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor total de los aportes que se haya comprometido a entregar el Cedente.

DÉCIMA OCTAVA.- VIGENCIA.- El término de duración del presente Encargo Fiduciario será equivalente al término de duración de EL FIDEICOMISO RECURSOS.

DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN.- Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

- 19.1 Por terminación del contrato del FIDEICOMISO RECURSOS.
- 19.2 Por la aplicación de la sanción prevista en la cláusula novena del presente contrato.
- 19.3 Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 19.4 Por la imposibilidad de EL FIDEICOMITENTE de acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato.
- 19.5 Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
- 19.6 Por las causales previstas en la ley.
- 19.7 Por común acuerdo entre las partes.

Vo. Bo. JURÍDICA
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA Unidad No. 1405
Página 14 de 15

VIGÉSIMA.- CESIÓN.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) VINCULADO(S) sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de EL FIDEICOMITENTE y ACCION respecto del cesionario.

VIGESIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro contenido al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

VIGESIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA VINCULADO(S) se obliga 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 ACCION al momento de la vinculación.

VIGESIMA TERCERA.- DECLARACIÓN.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar que:

- 23.1 En desarrollo del presente contrato, la gestión de ACCION no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL FIDEICOMISO LOTE.
- 23.2 ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo.
- 23.3 ACCION no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a ACCION por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

VIGÉSIMA CUARTA.- ESTIPULACIONES.- Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. Las partes de mutuo acuerdo podrán realizar por escrito modificaciones al presente contrato de vinculación.

VIGÉSIMA QUINTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA

25.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO(S) DE AREA: En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO(S) declaramos que leímos detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las

Vo. Bo. JURÍDICO
ACCION
FIDUCIARIA



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER
REFERENCIA: Unidad No. 1405
Página 15 de 15

partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y; aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

25.2 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: CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ cellinares@cable.net.co

Suplente: ELSA CRISTINA RODRIGUEZ elsacrisrodriguez@cable.net.co

Dirección: Calle 72 No 12-65 Oficina 305, Bogotá (Colombia)

Teléfonos: 312 33 65; 312 32 55, 312 34 25 Fax: 312 38 81

25.3 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 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 Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL FIDEICOMITENTE y otro para ACCION, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

EL FIDEICOMITENTE

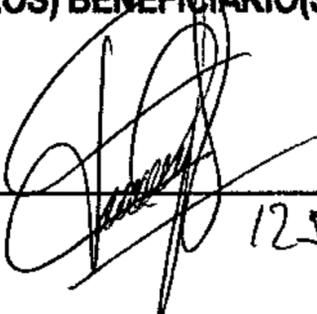

CC. 90713302
Representante Legal
Link Gerencia y Construcción SAS

LA FIDUCIARIA


ACCION FIDUCIARIA S.A.
Omar Eduardo Suárez Gómez
C.C. 16.919.570 CALI
Representante Legal

CC.
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA


C.C. 12596697

C.C. _____