

Señores  
**JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA**  
E.S.D.

**PROCESO:** EJECUTIVO HIPOTECARIO  
**RADICADO:** 011-2020-00207-00  
**DEMANDANTE:** BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.  
**DEMANDADO:** GRUPO BANUS S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO FA-3919 LOTE LAGUNA BANUS

**ASUNTO:** RECURSO DE REPOSICIÓN AL MANDAMIENTO EJECUTIVO DE PAGO

**LAURA YAZMIN LOPEZ GARCIA**, mayor de edad, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de firma, actuando en mi calidad de Representante Legal con Funciones Judiciales y Administrativas de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad que para efectos del presente proceso actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO FA-3919 LOTE LAGUNA BANUS**, por lo tanto, con límite y garantía en los bienes fideicomitidos, en adelante y para los efectos del presente escrito se denominará **EL FIDEICOMISO**, con NIT. 805.012.921-0, respetuosamente me dirijo a su Despacho para interponer **RECURSO DE REPOSICION**, en contra del Auto mediante el cual se dictó mandamiento de pago, fechado 9 de diciembre de 2020, para que previo el trámite del proceso, proceda su despacho a declarar como probada la **EXCEPCIÓN PREVIA** que se enuncia en el presente escrito, previo las siguientes consideraciones:

#### **I. PRECISIÓN RESPECTO AL TÉRMINO PARA FORMULAR EXCEPCIONES PREVIAS**

Mediante Auto fechado 9 de diciembre de 2020, su Despacho emitió mandamiento de pago dentro del proceso de la referencia, y a su vez ordenó correr traslado de la misma a la parte demandada, demanda que fue notificada personalmente por el Demandante el día jueves 11 de febrero de 2021, notificación que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 8º del Decreto 806 de 2020, se entenderá surtida dentro de los dos días hábiles siguientes a la recepción del mensaje de datos a través del cual se notificó de ésta.

Así las cosas y ya que, de conformidad con los artículos 430, 438 y 442 del Código General del Proceso, en los procesos ejecutivos, los hechos que configuren excepciones previas deberán ser alegados mediante recurso de reposición contra el mandamiento de pago, el término para presentar dicho recurso comprende desde el día martes 16 de febrero al jueves 18 de febrero de 2021, encontrándome por ende dentro del término para presentar este escrito.

#### **II. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

Antes de pronunciarnos de fondo, consideramos de la mayor importancia reiterar el contexto normativo y operativo de los Fideicomisos, por lo que a continuación pasaremos a describir los lineamientos generales del Contrato de Fiducia Mercantil, indicando el papel que cumple cada parte y en especial ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora de Patrimonios Autónomos.

Tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, este tipo de sociedades anónimas tienen por objeto social exclusivo las actividades de las sociedades de fiducia.

En torno al contrato de fiducia mercantil, debemos resaltar que se trata de un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra denominada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o un tercero llamado beneficiario.

Dicho contrato tiene dos características esenciales a saber:

- **Una separación absoluta de bienes:** La fiduciaria debe mantener una separación total entre su propio patrimonio y los bienes que le entregan los clientes, así como también entre los de estos últimos, de manera que no se confundan entre sí.
- **La formación de un patrimonio autónomo:** El patrimonio autónomo puede considerarse como una especie de bolsa que contiene los bienes entregados por un cliente. El patrimonio autónomo es administrado por la sociedad fiduciaria, sin que ello implique que ésta pase a ser su dueña absoluta de los bienes que conforman el patrimonio o que ejecute bajo su propio riesgo la actividad que pretenda efectuar el fideicomitente a los bienes fideicomitados.

Teniendo en cuenta que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una litis, son estos quienes deben comparecer judicialmente y para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran.

En este sentido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en Sentencia del 3 de agosto de 2005 dispuso:

“(…)

*Y ya no desde el punto de vista negocial que se acaba de examinar, sino de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario al demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:*

- a) **Ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del C. de P. Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitados, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de**

**fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad**.  
(Negrita y subrayado por fuera del texto original)

De lo anterior puede concluirse que, cuando el proceso versa sobre situaciones derivadas del patrimonio autónomo, es éste el llamado a comparecer al proceso siempre por conducto del fiduciario. Esto dado que, surge un *tertium genus*, es decir, que se está en juicio en razón de un cargo asumido y en calidad particular de tal.

En términos semejantes se han expresado doctrinantes nacionales, entre otros autores, cuando han dicho de manera general respecto de los patrimonios autónomos, lo siguiente: *"existen ciertas entidades que sin ser personas jurídicas se ven vinculadas con el proceso; sus integrantes o gestores obran en éste por la calidad de que están revestidos y no en nombre propio aun cuando tampoco en nombre ajeno, precisamente porque la carencia de personería jurídica impide el concepto de representación, el cual implica necesariamente que se actúe en nombre de una persona natural o jurídica"*;<sup>1</sup> y de manera específica en torno a la fiducia mercantil prevista en el artículo 1226 del Código de Comercio se expresa procesalmente que, bien como demandante o como demandado, la comparecencia se efectuará por intermedio del fiduciario por disponerlo así la ley sustancial, para la protección y consecución de los fines del contrato.

A sabiendas que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una actuación administrativa o judicial, deben comparecer para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran; **pero en ningún caso se entiende que la Fiduciaria actúa en nombre propio.**

En relación con este tema, la Ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, dispuso:

***"Artículo 53. Capacidad para ser parte. Podrán ser parte en un proceso:***

- 1. Las personas naturales y jurídicas.*
- 2. Los patrimonios autónomos.**
- 3. El concebido, para la defensa de sus derechos.*
- 4. Los demás que determine la ley." (Subrayado y Negrita por fuera del texto original)*

**III. REPAROS FRENTE A LOS TITULOS BASE DE LA EJECUCION.- artículo 430 del Código General del Proceso**

El Código General del Proceso define el título ejecutivo como el documento suscrito por el deudor o su causante en el cual consta una obligación a su cargo, la cual debe reunir las características de ser clara, expresa y exigible:

**"Artículo 422. Título ejecutivo. Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley. La confesión hecha en el curso de un proceso no**

<sup>1</sup> MORALES, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil, ABC, p. 218.

*constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.”*  
(Subrayado y en negrilla fuera del texto)

Respecto de las características que debe contener todo título ejecutivo para poder ser exigible, en sentencia de fecha de 10 de diciembre de 2010, la Sala Civil del H. Tribunal Superior de Bogotá, ha manifestado:

*(...) “Ahora bien, todos y cada uno de los documentos que pretendan hacerse valer como título de recaudo ejecutivo, deben cumplir con las exigencias puntuales contenidas en la norma en cita, esto es, que contengan una obligación expresa, clara y exigible, conceptos que han sido definidos así:* (Subrayado y en negrilla fuera del texto original)

**EXPRESA.-** *Que la obligación se encuentre declarada en el documento que la contiene, su alcance y pueda determinarse con precisión y exactitud la conducta a exigir al demandado.*

**CLARIDAD.-** *Tiene que ver con la evidencia de la obligación, su comprensión, la determinación de los elementos que componen el título, tanto en su forma exterior como en su contenido, debe ser preciso su alcance; que de su sola lectura, se pueda desprender el objeto de la obligación, los sujetos activos y pasivos y, sobre todo, que haya certeza en relación con el plazo, de su cuantía o tipo de obligación, valga decir que en él aparezcan debidamente determinados y señalados, sus elementos objetivos (crédito) y subjetivos (acreedor- deudor).* (Subrayado y en negrilla fuera del texto)

**EXIGIBLE.-** *Hace referencia al aspecto solución de la obligación, es decir que no esté sometida a plazo o condición, o que de estarlo, se haya vencido el plazo o cumplido la condición, entendiéndose que en éste último evento, el cumplimiento o extinción de la obligación, depende de un hecho futuro e incierto; hecho que puede ser un acontecimiento natural o la conducta de determinado sujeto, de tal suerte que la eficacia de la prestación está subordinada al hecho” (...)*

Entendido lo anterior, puede observar el despacho que en el pagaré número 0000020000000156 no se describe cual es el porcentaje del interés corriente, como tampoco se indica en la carta de instrucciones cual es el procedimiento para poder liquidarlos, lo que genera dudas sobre la forma en cómo se liquidaron dichos intereses, sumas que igualmente se están reconociendo en el mandamiento de pago, las cuales son debidas en cuenta a partir de la lectura de los títulos base de la ejecución.

Ante la falta de pacto sobre los intereses corriente la Corte Suprema de Justicia ha señalado:

«(...) sobre las presunciones legales en casos como el que se analiza, en sentencia de esa Sala de Casación del 28 de noviembre de 1989, esta Corte dijo: “(...) [c]onvencionalmente se pueden estipular los intereses remuneratorios y los moratorios; cuando no ha habido tal estipulación, nada debe el deudor por razón de los primeros, pero en caso de mora, ipso iure, deberá pagar intereses legales a título de indemnización de los perjuicios correspondientes (...)”; también recuerda que “la obligación de pagar intereses remuneratorios como fruto de prestaciones dinerarias no opera ipso iure, como acontece con los intereses moratorios (artículo 883 del Código de Comercio), sino que es incuestionablemente necesario que la obligación de pagarlos dimanara de un acuerdo entre las partes o de una disposición legal que así lo determine”. Resaltado y subrayado fuera del texto. (Sala de Casación Civil y Agraria, Magistrado Ponente Sala de Casación Civil y Agraria, sentencia del 23 de septiembre de 2019)



integrar el contradictorio, ya que la relación procesal debe estar conformada desde el inicio por todos aquellos sujetos respecto de los cuales la decisión pueda tener efectos.

## **2. AUSENCIA DE LOS REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA -EN LA DEMANDA NO SE ADJUNTA ESCRITURA DE HIPOTECA.**

De acuerdo a lo señalado en el artículo 468 del Código General del Proceso la demanda en la que se pretenda ejecutar una garantía real, como es el caso que nos ocupa, tiene como requisito formal de la demanda adjuntar el título que preste mérito ejecutivo junto con el documento que de cuenta de la hipoteca:

(...)

1. "Requisitos de la demanda. La demanda, además de cumplir los requisitos de toda demanda ejecutiva, deberá indicar los bienes objeto de gravamen.

A la demanda se acompañará título que preste mérito ejecutivo, **así como el de la hipoteca o prenda**, y si se trata de aquella un certificado del registrador respecto de la propiedad del demandado sobre el bien inmueble perseguido y los gravámenes que lo afecten, en un período de diez (10) años si fuere posible. Cuando se trate de prenda sin tenencia, el certificado deberá versar sobre la vigencia del gravamen. El certificado que debe anexarse a la demanda debe haber sido expedido con una antelación no superior a un (1) mes." (negritas fuera de texto)  
(...)

Ahora bien, si bien es cierto el apoderado de la parte demandante anuncia como prueba la escritura pública 1177 del 04. De abril de 2017 de la Notaría Tercera de Barranquilla, no obstante a ello, la misma no reposa dentro del expediente, o por lo menos dentro de las pruebas que se adjuntaron a la notificación de la demanda, lo que inclusive estaría incumpliendo lo preceptuado en el artículo 8 del decreto 806 de 2020.

Entendido lo anterior, debe el despacho a proceder a inadmitir la demanda para que la parte demandante allegue el requisito esencial de la demanda, como lo es la referenciada escritura de hipoteca, para que con esto pruebe ante el despacho que efectivamente esta fue constituida en su favor y sobre los inmuebles que se ordenaron los correspondientes embargos.

## **V. SOLICITEDES.**

Teniendo en cuenta lo anteriormente expuesto, solicito respetuosamente al despacho.

**PRIMERO:** Revocar el auto admisorio de la demanda, mediante el cual se libró mandamiento de pago en contra del FIDEICOMISO LOTE LAGUNA por concepto de intereses corrientes por el valor de \$116.213.216.

**SEGUNDO:** Revocar el auto admisorio de la demanda para inadmitir la misma, con el fin de que la parte demandante aporte la escritura de hipoteca base de la ejecución.

**TERCERA:** en caso de que la escritura repose en el expediente, requerir al demandante para que allegue la misma a la parte pasiva so pena de rechazo de la demanda.

**CUARTO:** ordenar la vinculación de la sociedad CONSTRUCCIONES PROYECTOS E INGENIERÍA S.A.S litisconsorte necesario para que ejerza su derecho de defensa.





FECHA DE NACIMIENTO **22-ABR-1992**

**BOGOTA D.C**  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.62**  
ESTATURA

**B+**  
G.S. RH

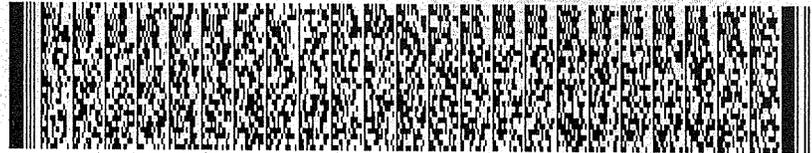
**F**  
SEXO

**05-MAY-2010 BOGOTA D.C**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



P-1500150-00241873-F-1014232349-20100618

0022372799A 2

34665305

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.014.232.349**

**LOPEZ GARCIA**

APELLIDOS  
**LAURA YAZMIN**

NOMBRES

*Laura Yazmin Lopez Garcia*

FIRMA





Consejo Superior  
de la Judicatura

# REPUBLICA DE COLOMBIA

## RAMA JUDICIAL

### CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA



NOMBRES:  
**LAURA YAZMIN**

APELLIDOS:  
**LOPEZ GARCIA**

PRESIDENTE CONSEJO  
SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
**WILSON RUIZ OREJUELA**

UNIVERSIDAD  
**LIBRE BOGOTA**

FECHA DE GRADO  
**27 de febrero de 2015**

CONSEJO SECCIONAL  
**BOGOTA**

CEDULA  
**1014232349**

FECHA DE EXPEDICION  
**16 de junio de 2015**

TARJETA N°  
**258961**

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO  
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA  
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971  
Y EL ACUERDO 180 DE 1996

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR  
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR  
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO  
NACIONAL DE ABOGADOS

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

**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: 800.155.413-6 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: 2020  
Fecha de renovación: 18 de marzo de 2020  
Grupo NIIF: Entidades públicas que se clasifiquen según el Artículo No. 2 de la Resolución 743 del 2013, según la Contaduría General de la Nación (CGN).

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cl 85 # 9 - 65  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: notijudicial@accion.com.co  
Teléfono comercial 1: 6915090  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl 85 # 9 - 65  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: notijudicial@accion.com.co  
Teléfono para notificación 1: 6915090  
Teléfono para notificación 2: No reportó.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41**

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
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 el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Por Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992 de Notaría 10 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308760 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES.

**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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41**

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41**

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) 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.

---

**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 síndico o encargado de las 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; F) 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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
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

**\* CAPITAL PAGADO \***

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

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad tendrá un presidente que tendrá la representación legal, y a su cargo la administración y gestión de los negocios. 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.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41**

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) 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.

---

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

Funciones del 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 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 corresponden de acuerdo con la ley, los estatutos, las disposiciones de la superintendencia financiera o por la naturaleza del cargo. 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 señaladas 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 otro 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. Parágrafo: La junta

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41**

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) 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.

-----  
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.

**NOMBRAMIENTOS****ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

## JUNTA DIRECTIVA

Mediante 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:

## PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Trujillo Tealdo Pablo	C.C. No. 000000019175901
Segundo Renglon	Calero Buendia Mario Ernesto	C.C. No. 000000014955663
Tercer Renglon	Mondragon Rojas Carolyn Mary	C.C. No. 000000032336987
Cuarto Renglon	Venegas Torres Fernando	C.C. No. 000000019196013
Quinto Renglon	Mora Hernandez Edgar Alberto	C.C. No. 000000003227327

## SUPLENTE

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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

Primer Renglon	Ramirez Ocampo Jorge Cayetano Sinforoso	C.C. No. 000000002895029
Segundo Renglon	Otoya Mejia Alfonso	C.C. No. 000000016837867
Tercer Renglon	Cortes Castaño Eduardo	C.C. No. 000000018494545
Cuarto Renglon	Herrera Carvajal Jose Alejandro	C.C. No. 000000080194641
Quinto Renglon	Devis Morales Mauricio Evaristo Fernando	C.C. No. 000000003228330

**REVISORES FISCALES**

Mediante Acta No. 057 del 6 de abril de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de junio de 2017 con el No. 02230390 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 000008600008464

Mediante Documento Privado No. SIN NUM del 27 de agosto de 2018, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de agosto de 2018 con el No. 02371253 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Hernandez Arenas Leidy Fernanda	C.C. No. 000001018423661 T.P. No. 183118-T

Mediante Documento Privado No. SINNUM del 25 de julio de 2019, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de julio de 2019 con el No. 02490136 del Libro IX, se designó a:

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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

Revisor Fiscal      Urrego      Ricaurte      C.C. No. 000001018418913  
Suplente              Enson Steek      T.P. No. 166872-T

**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 de 1999 de la Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca)	01308766 del 30 de junio de 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	02165387 del 13 de diciembre de 2016 del Libro IX

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41**

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) 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.

-----  
D.C.

E. P. No. 1735 del 30 de mayo de 02347864 del 8 de junio de  
2018 de la Notaría 11 de Bogotá 2018 del Libro IX

D.C.

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Que por Documento Privado de Representante Legal del 1 de diciembre de 2009, 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.

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

- Trujillo Tealdo Pablo

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.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6630

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

**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/sucursal(es) o agencia(s):

Nombre: ACCION FIDUCIARIA S A  
Matrícula No.: 00508712  
Fecha de matrícula: 28 de julio de 1992  
Último año renovado: 2020  
Categoría: Agencia  
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: 2020  
Categoría: Establecimiento de comercio  
Dirección: Cr 11 No. 93 A - 82  
Municipio: Bogotá D.C.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLADA 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.

**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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41**

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
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.

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:  
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 16 de diciembre de 2020.

Señor 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](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

**TAMAÑO EMPRESA**

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 \$ 45.028.777.071,00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6630

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

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 1 de febrero de 2021 Hora: 10:44:41**

Recibo No. 8321001451

Valor: \$ 6,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100145100001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) 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.

-----  
\*\*\*\*\*  
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.





**CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS DE BENEFICIO SUSCRITO ENTRE GRUPO BANUS S.A.S. Y CONSTRUCCIONES PROYECTOS E INGENIERIA S.A.S. SOBRE EL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS FA-3919 CUYA VOCERA ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

Entre los suscritos a saber, por un lado:

- a) ERIKA VICENTE FERNANDEZ, identificada con la C.E. No. 413.644, quien para efectos del presente obra en su calidad de Representante Legal de la sociedad GRUPO BANUS S.A.S. con NIT 900.480.534-4, que para los efectos del presente documento se denominará **EL CEDENTE**, y por otro lado;
- b) IVAN ACEVEDO SOBRINO, identificado con C.E. No. 413.648, quien para efectos del presente obra en su calidad de Representante Legal de la sociedad CONSTRUCCIONES PROYECTOS E INGENIERIA S.A.S, con NIT 900.903.488-0, sociedad constituida mediante documento privado del 28 de octubre de 2015 e inscrita ante la Cámara de Comercio de Bogotá el 28 de octubre de 2015 bajo el No. 02031457 del Libro respectivo, según consta en certificado de existencia y representación legal que se adjunta a la presente, sociedad que para los efectos del presente contrato se denominará como **EL CESIONARIO**;

Hemos convenido celebrar un contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios de Beneficio sobre el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS FA-3919 (en adelante el "Contrato"), el cual ha de regirse por las siguientes:

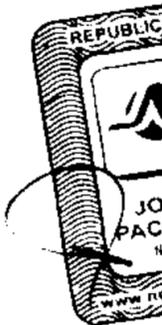
**CLÁUSULAS:**

**CLAUSULA PRIMERA.- CESIÓN.** **EL CEDENTE** cede a favor de **EL CESIONARIO** la totalidad de los derechos fiduciarios de beneficio en el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS FA-3919** cuya vocera es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., quedando por el momento en cabeza de **EL CEDENTE** la totalidad de los beneficios sobre el FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO:** **EL CEDENTE** mantendrá la posición contractual en un cien por ciento (100%) como **FIDEICOMITENTE** del referido patrimonio autónomo.

**CLÁUSULA SEGUNDA. MANIFESTACION ESPECIAL.** **EL CESIONARIO** manifiesta que conoce y acepta los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil, del cual se desprenden los derechos fiduciarios que por el presente contrato se ceden y se obligan al cumplimiento de todas las estipulaciones derivadas del mencionado contrato de fiducia mercantil.

**CLÁUSULA TERCERA. EFECTOS DE LA CESION.** El presente contrato de cesión produce efectos entre **EL CEDENTE** y **EL CESIONARIO**, desde la fecha de celebración del presente acto, y respecto del contratante cedido, es decir, ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., solo produce efectos desde su notificación y aceptación.



1



De igual manera, una vez se registre la presente cesión por parte **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, se entenderá que **EL CESIONARIO** ostenta la calidad de **BENEFICIARIO** del cien por ciento (100%) sobre el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS FA-3919 cuya vocera es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

**CLÁUSULA CUARTA. RESPONSABILIDAD Y OBLIGACIONES.** **EL CEDENTE** responde a **EL CESIONARIO** de la existencia del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS FA-3919**, y declara no haber enajenado antes los derechos objeto de la cesión.

**CLÁUSULA QUINTA. ESTIPULACIONES ANTERIORES.** La presente cesión constituye un acuerdo completo y total a cerca de su objeto, y deja sin efecto cualquier contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad al presente.

**CLÁUSULA SEXTA.** Este Contrato no será modificado o terminado oralmente y ninguna modificación o terminación al mismo serán válidas a menos que consten por escrito firmado por ambas partes.

Leído el presente documento por los contratantes y estando de acuerdo con la totalidad de su clausulado, se firma por las partes en dos (2) ejemplares en la ciudad de Barranquilla., a los 20 días del mes de Febrero 2017.

**EL CEDENTE**



**ERICA VICENTE FERNANDEZ**  
C.E. No 413.644  
Representante Legal  
**GRUPO BANUS S.A.S**  
NIT. 900.480.534-4



**EL CESIONARIO**



**IVAN ACEVEDO SOBRINO**  
C.E. No. 413.648  
Representante Legal  
**CONSTRUCCIONES PROYECTOS E INGENIERIA S.A.S.**  
NIT. 900.903.488-0

**NOTARIA 1 BARRANQUILLA**

CARLOS JOSE PUCHE MOGOLLON  
notaria1barranquilla@hotmail.com

Compareció:

ERICA VICENTE FERNANDEZ  
Con Doc. No. CE: 413644

De: **REP DE COLOMBIA**

Y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.  
A petición de parte interesada. 22/Feb/2017 04:54 PM

8360778



Marta Molinare  
Votos



**NOTARIA 1 BARRANQUILLA**

CARLOS JOSE PUCHE MOGOLLON  
notaria1barranquilla@hotmail.com

Compareció:

IVAN ACEVEDO SOBRINO  
Con Doc. No. CE: 413648

De: **REP DE COLOMBIA**

Y declaro que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto.  
A petición de parte interesada. 22/Feb/2017 04:55 PM

8360779



Marta Molinare  
Votos



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS  
FA-3919**

Entre los suscritos a saber:

- a. **ERICA VICENTE FERNANDEZ**, mayor de edad, vecina de Barranquilla, identificada con cédula de extranjería No 413.644, obrando en nombre y representación de **GRUPO BANUS S.A.S.**, empresa legalmente constituida, con domicilio principal en la Ciudad de Barranquilla, inscrita en la Cámara de Comercio de esa misma Ciudad, con matrícula mercantil No 532.021 e identificada para asuntos tributarios con el NIT No **900.480.534-4**, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**;
- b. **ALFREDO ENRIQUE BUSTILLO ARIZA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 7.480.359 de Barranquilla, quien en el presente acto obra en su calidad de apoderado de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **ACCIÓN**, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente que sea aplicable:

**CLÁUSULAS:**

**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, el cual se denominará **FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS**.
- 1.2. **ACCIÓN o LA FIDUCIARIA:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- 1.3. **FIDEICOMITENTE:** es la persona jurídica identificada al inicio del presente contrato, quienes desarrollarán bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad y con autonomía técnica, jurídica, administrativa y financiera el **PROYECTO** inmobiliario sobre los **INMUEBLES** que más adelante se determinan. Adicionalmente, será quien transferirá los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula número 040-198967, 040-292230 y 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, descritos más adelante para incremento del **FIDEICOMISO**.
- 1.4. **BENEFICIARIO:** Es el Fideicomitente, en los términos más adelante establecidos.

Dirección Jurídica  
Of. Barranquilla

Código super 68082 del 09/02/2017

- 1.5. INMUEBLES:** Se entenderá por estos, los bienes inmuebles que se relacionan a continuación, los cuales serán propiedad del FIDEICOMISO LOTE:
- A) **040-198967:** Lote de terreno No. Dos (2) ubicado en la jurisdicción del corregimiento de Salgar, municipio de Puerto Colombia, Atlántico, con un área aproximada de 4.068,75 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula número 040-198967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
  - B) **040-292230:** Lote de terreno No. Uno A (1A) ubicado en la jurisdicción del corregimiento de Salgar, municipio de Puerto Colombia, Atlántico, con un área aproximada de 2.650 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula número 040-292230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
  - C) **040-292231:** Lote de terreno No. Uno B (1B) ubicado en la jurisdicción del corregimiento de Salgar, municipio de Puerto Colombia, Atlántico, con un área aproximada de 2.000 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula número 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 1.6. PROYECTO:** Se refiere al proyecto de construcción denominado **LAGUNA BANUS** el cual consiste en la construcción de cuarenta y cinco (45) casas, conformado por dos etapas, una de veinte (20) casas y la segunda de veinticinco (25) casas, ubicado en jurisdicción del corregimiento de Salgar en el municipio de Puerto Colombia, Atlántico.
- 1.7. FIDEICOMISO RECURSOS LAGUNA BANUS o simplemente el FIDEICOMISO RECURSOS:** Es el patrimonio autónomo o FIDEICOMISO que se constituirá para la administración de los recursos destinados al desarrollo del PROYECTO.
- 1.8. CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el acuerdo suscrito entre **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO RECURSOS**, el cual contiene las condiciones por las cuales los primeros se vinculan a éste último, mediante la realización de aportes, con el único objeto de adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil, la unidad inmobiliaria que se indique en dicho acuerdo y una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte del **FIDEICOMITENTE**.

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

- a. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le transfieren a título de Fiducia Mercantil por parte del FIDEICOMITENTE, así como de los bienes que en el futuro transfiera EL FIDEICOMITENTE o un tercero por cuenta de éste.
- b. Permita que EL FIDEICOMITENTE por su cuenta y riesgo adelante sobre los inmuebles que serán transferidos al FIDEICOMISO el PROYECTO bajo su riesgo y responsabilidad.
- c. Transfiera a quién corresponda de conformidad con lo que para el efecto se establezca en las CONTRATOS DE VINCULACIÓN las unidades resultantes del PROYECTO.
- d. En el evento que no sea posible el desarrollo de la construcción del PROYECTO, restituir los inmuebles al FIDEICOMITENTE en los términos establecidos en el presente contrato y acorde al acuerdo privado suscrito por las partes.
- e. Siga las demás instrucciones que se establecen más adelante.

**CLAUSULA TERCERA. 3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00)** que a la fecha

de la suscripción del presente contrato efectúa **EL FIDEICOMITENTE**, así como de los bienes que en el futuro transfieran al mismo título **EL FIDEICOMITENTE** o un tercero por cuenta de éste(os), al igual que aquellos que por accesión se incorporen a el(los) inmueble(s) que se transfieran, las mejoras que se hagan sobre tales bienes, los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen y los demás que adquiera el FIDEICOMISO contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley, se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a **EL FIDEICOMITENTE** y frente a los terceros, mediante su vocera que es **ACCIÓN**.

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

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

**3.2. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO:** EL FIDEICOMISO será incrementado por **EL FIDEICOMITENTE** con:

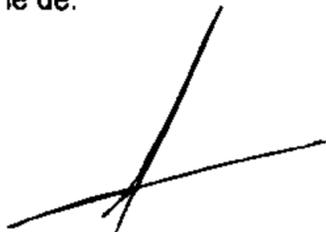
3.2.1. El(los) bien(es) inmueble(s) identificado(s) en las definiciones del presente contrato.

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

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

Cada vez que se incremente el FIDEICOMISO con la transferencia de el(los) inmueble(s), **ACCIÓN**, en la misma fecha, entregará la custodia y tenencia de el(los) inmueble(s) a título de comodato precario de conformidad con lo que se establece más adelante.

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



**PARÁGRAFO:** El(los) inmueble(s) a transferir al patrimonio autónomo deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, dicho estudio deberá ser aprobado por ACCIÓN. En todo caso, para la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA establecida en el FIDEICOMISO RECURSOS, el estudio de títulos deberá contar con concepto favorable del abogado que lo realice y deberá ser aprobado por ACCIÓN.

**3.3. DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto contractual.

**3.4 CAPACIDAD PARA SER PARTE SUJETO PROCESAL DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENTRO DE UN DETERMINADO LITIGIO:** EL FIDEICOMISO podrá ser parte procesal en virtud de lo prescrito en las normas procesales vigentes motivo por el cual ACCION FIDUCIARIA sólo podrá ser llamada a comparecer en cualquier litigio sobre el presente contrato única y exclusivamente como vocera del mismo.

**3.5 REGISTROS EN LOS INFORMES FINANCIEROS PARA FINES DE SUPERVISION:** EL FIDEICOMITENTE para efectos de los citados informes certificará(n) y reportará(n) a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo. Dicha certificación debe estar suscrita por contador público o revisor fiscal.

**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.

**3.7 MANEJO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS:** ACCION FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en cumplimiento a los deberes formales del mismo deberá atender el pago de los impuestos de ventas, timbre, así mismo la retención en la fuente y cualquier otro impuesto, tasa o gravamen de índole nacional, que se generen como resultado de las operaciones del mismo, así como de sus correspondientes intereses moratorios, sanciones y actualización por inflación, cuando sean procedentes.

En cuanto a los impuestos territoriales que se puedan llegar a generar en ejecución del presente contrato por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del PATRIMONIO AUTONOMO, o actividades desarrolladas a través de éste, la obligación formal de declarar y sustancial del pagar estarán a cargo única y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE en atención a su calidad de sujeto pasivo, conforme lo establece el parágrafo 2° del artículo 177 de la ley 1607 de 2012.

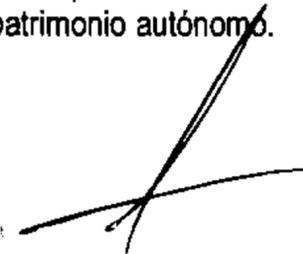
En el evento que los recursos disponibles en los fideicomisos sean insuficientes para atender las obligaciones sustanciales tributarias y ACCION FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias con motivo del incumplimiento de los deberes formales y/o sustanciales a cargo del PATRIMONIO AUTONOMO patrimonios autónomos así como de la sanción por corrección, por inexactitud, por corrección aritmética y de cualquier otra sanción relacionada con dichas declaraciones, éstas serán canceladas con cargo con cargo a los recursos del fideicomiso. Cuando los recursos del fideicomiso sean insuficientes, el o los FIDEICOMITENTE responderá solidariamente por tales impuestos retenciones y sanciones.



**3.8. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Carrera 51B No. 76-49 en la ciudad de Barranquilla, Atlántico.

**CLAUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:

- 4.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitidos.
- 4.2. Recibir los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 040-198967, 040-292230 y 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con los que EL FIDEICOMITENTE han de incrementar el FIDEICOMISO.
- 4.3. Entregar al FIDEICOMITENTE a título de COMODATO PRECARIO la custodia y tenencia de los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 040-198967, 040-292230 y 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla del FIDEICOMISO.
- 4.4. 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 haga(n) parte del FIDEICOMISO.  
EL FIDEICOMITENTE podrá indicar en escrito separado si el desarrollo de la construcción del PROYECTO denominado LAGUNA BANUS, lo hará a través de otra persona natural o jurídica, la cual en todo caso se vinculará al FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La anterior vinculación deberá contar con la aceptación de ACCIÓN y deberá ceñirse a los trámites previos de vinculación con la FIDUCIARIA.
- 4.5. Permitir que EL FIDEICOMITENTE promocióne y comercialice su proyecto inmobiliario desarrollarse en los predios aportados al FIDEICOMISO para lo cual deberá cumplir con los requerimientos legales correspondientes.
- 4.6. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los costos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
- 4.7. Registrar contablemente las mejoras, los incrementos y las transferencias de dominio de las unidades resultantes del Proyecto, que EL FIDEICOMITENTE le reporten por escrito, en los términos establecidos en el presente contrato. Para el registro de ingreso de inmuebles y salida de los mismos del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE deberá remitir a ACCIÓN el correspondiente certificado de tradición y libertad o documento equivalente en el que conste la transferencia del dominio.
- 4.8. Suscribir como vocera de EL FIDEICOMISO todos aquellos documentos que EL FIDEICOMITENTE requiera para la ejecución de EL PROYECTO y que dada su naturaleza deban ser suscritos por el FIDEICOMISO como propietario de los INMUEBLES, tales como reglamento de propiedad horizontal, solicitud de servicios públicos, la solicitud de licencias urbanísticas, solicitudes de permisos de preventas, anuncio y enajenación, publicidad visual, escritura pública de englobe con inmuebles contiguos, etc.
- 4.9. Constituya sobre los BIENES INMUEBLES hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de la Entidad Financiera que indique EL FIDEICOMITENTE, para garantizar obligaciones del FIDEICOMISO o del FIDEICOMITENTE, previa instrucción escrita en tal sentido.
- 4.10. Suscribir por instrucción del FIDEICOMITENTE los formularios de solicitud de crédito al igual que los títulos valores que se requieran para que sea otorgado el mencionado crédito al FIDEICOMITENTE y/o al FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO podrá ser codeudor del FIDEICOMITENTE.
- 4.11. Llevar un registro de las cesiones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
- 4.12. Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.



- 4.13. Una vez terminada la construcción, transferir las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto inmobiliario desarrollado por EL FIDEICOMITENTE, de conformidad con los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que cumpla y suscriba el ACCION FIDUCIARIA y el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA, en los términos establecidos en el FIDEICOMISO RECURSOS
- 4.14. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él.
- 4.15. Las demás INSTRUCCIONES IRREVOCABLES impartidas por EL FIDEICOMITENTE, debidamente radicadas en las Oficinas de ACCION FIDUCIARIA.

**CLAUSULA QUINTA.- 5.1 BENEFICIARIOS.-** Es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO que mediante el presente contrato se constituye EL FIDEICOMITENTE.

EL BENEFICIARIO podrá en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que les 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 ACCIÓN para efectos de su registro. ACCIÓN se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

La cesión se deberá notificar a ACCION para efectos de su registro y se realizará mediante documento privado en el cual conste cómo mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato ACCION se reserva el derecho de admitir o rechazar la cesión.

**5.2. PLURALIDAD DE BENEFICIARIOS:** Siempre que exista pluralidad de BENEFICIARIOS y éstos pretendan dar instrucciones a ACCIÓN diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de Asamblea en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- a. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los BENEFICIARIOS, siempre que se remita copia de la misma a ACCIÓN, en todo caso, ACCIÓN podrá realizar dicha convocatoria.
- b. Cada BENEFICIARIO votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
- c. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

**CLAUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-**

**6.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones del FIDEICOMITENTE las siguientes:

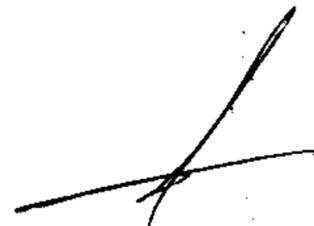
- 6.1.1. Entregar los aportes a los cuales se obligan para la constitución e incremento del FIDEICOMISO.
- 6.1.2. Entregar a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de los honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del FIDEICOMISO.
- 6.1.3. 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 que realicen LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, al igual que de los recursos que se encuentren en el presente FIDEICOMISO.

- 6.1.4. 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 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.
- 6.1.5. 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.
- 6.1.6. 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.
- 6.1.7. 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.
- 6.1.8. 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.
- 6.1.9. 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.
- 6.1.10. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**6.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMO GERENTE Y CONSTRUCTOR: EL FIDEICOMITENTE** ejecutará las obligaciones de 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 del FIDEICOMITENTE, las siguientes:

- 6.2.1. Solicitar las licencias de construcción que se requieran para el desarrollo del proyecto.
- 6.2.2. 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.
- 6.2.3. 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 -.



- 6.2.4. Impartir a ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO LOTE, las autorizaciones necesarias para constituir las servidumbres que requiera EL PROYECTO y transferir las zonas de cesión a las entidades públicas que correspondan, en caso de que se requiera.
- 6.2.5. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de EL PROYECTO.
- 6.2.6. 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.
- 6.2.7. 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.
- 6.2.8. 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.
- 6.2.9. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de(l)(los) bien(es) inmueble(s) sobre el(los) que se ejecuta EL PROYECTO.
- 6.2.10. Una vez se realice el registro de(l)(los) bien(es) inmueble(s) ya sea por haber sido transferido(s) para incremento del FIDEICOMISO o porque el FIDEICOMISO los transfirió, remitir dentro de los quince (15) días siguientes a la firma de la escritura mediante la cual se transfieren el(los) bien(es) el certificado de tradición y libertad o su equivalente para efectos de que ACCIÓN pueda realizar el ajuste contable a que haya lugar.
- 6.2.11. 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 ACCION.
- 6.2.12. Gestionar y obtener acometidas e instalación de servicios públicos para EL PROYECTO
- 6.2.13. Efectuar la entrega de las unidades resultantes del PROYECTO.
- 6.2.14. Ejercer la custodia y tenencia de(l)(los) bien(es) inmueble(s) del FIDEICOMISO LOTE.
- 6.2.15. Realizar gestiones de promoción necesarias para obtener las vinculaciones de los BENEFICIARIOS DE ÁREA del PROYECTO.
- 6.2.16. Coordinar los trámites de celebración de contratos de vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS con los BENEFICIARIOS DE ÁREA
- 6.2.17. Realizar seguimiento y control a la cartera que se genere con ocasión de los contratos de vinculación al FIDEICOMISO.

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE podrá indicar en escrito separado si el desarrollo de la construcción del PROYECTO denominado LAGUNA BANUS, lo hará a través de otra persona natural o jurídica, la cual en todo caso se vinculará al FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La anterior vinculación deberá contar con la aceptación de ACCIÓN y deberá ceñirse a los trámites previos de vinculación con la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO::** EL FIDEICOMITENTE declara que éste responde 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 también asume responsabilidad de todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Queda entendido el FIDEICOMITENTE es responsable por:

Dirección Jurídica  
Of. Barranquilla

- 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 den 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
- 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.

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

- 6.3.1. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
- 6.3.2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 6.3.3. Mantener los bienes Fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 6.3.4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitidos contra actos de terceros, o de LOS FIDEICOMITENTES. 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 Fideicomitidos.
- 6.3.5. 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.
- 6.3.6. Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
- 6.3.7. 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.
- 6.3.8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.



**CLAUSULA SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES.-**

**7.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** Son derechos de LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:

- 7.1.1. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 7.1.2. Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 7.1.3. 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.
- 7.1.4. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

**7.2. DERECHOS DE ACCIÓN.** Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

- 7.2.1. Cobrar al FIDEICOMITENTE la remuneración pactada en este contrato.
- 7.2.2. Exigir al 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 fideicomitidos.
- 7.2.3. Los demás que se deriven del presente contrato.

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

**8.1. 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 del 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:

- 8.1.1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- 8.1.2. 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.
- 8.1.3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
- 8.1.4. 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.
- 8.1.5. 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.

- 8.1.6. 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.
- 8.1.7. 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.
- 8.1.8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso.
- 8.1.9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- 8.1.10. 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.

**8.2.- 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:

- 8.2.1. DOS MILLONES PESOS (\$2.000.000,00) por concepto de estructuración, pagaderos a la suscripción del presente contrato.
- 8.2.2. El equivalente a UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, sin perjuicio de que el(los) INMUEBLE(s) aquí mencionado sea(n) o no transferido(s) al FIDEICOMISO.
- 8.2.3. Por el registro de cada cesión de derechos fiduciarios de BENEFICIO del FIDEICOMISO se generará una comisión a favor de ACCIÓN equivalente al cero punto cinco salarios mínimo legales mensuales vigentes (0,5 SMLMV), pagaderos a la fecha de presentación de la cesión.
- 8.2.4. Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión de ésta de acuerdo con los reglamentos de las mismas, que EL FIDEICOMITENTE 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 LOS FIDEICOMITENTES 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 al 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 Fideicomitidos 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.

**8.3. AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS.** EL FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIOS autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, DATACRÉDITO EXPERIAN o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, en DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o en cualquier otra base de datos manejada por un operador, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o a cualquier otra base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE /BENEFICIARIO conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIO manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN, DATACRÉDITO EXPERIAN y demás entidades que manejen este tipo de información; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a EL FIDEICOMITENTE / BENEFICIARIO ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, en DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

**8.4. CONSULTA Y REPORTE CONFECÁMARAS:** EL FIDEICOMITENTE o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a la Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo a reportar, procesar, solicitar, divulgar, modificar y/o cancelar ante el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS administrado por CONFECÁMARAS o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a las garantías que sean constituidas en desarrollo del presente CONTRATO, cuando la obligación de reportar se encuentre en cabeza del Patrimonio Autónomo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a la garantía constituida.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los registros se efectuarán de conformidad con las normas vigentes sobre GARANTÍAS MOBILIARIAS y aquellas que se expidan, modifiquen y/o deroguen sobre el mismo tema. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será el registro, la inclusión y la consulta de sus datos y los de la garantía constituida en el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS y que por lo tanto, todas las personas naturales y/o jurídicas que consulten el registro conocerán de las garantías constituidas durante la ejecución del CONTRATO.

La presente autorización de reporte se mantendrá vigente durante el tiempo de duración del contrato y/o de las garantías establecidas a favor de terceros.

En estos mismos términos EL FIDEICOMITENTE o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a los BENEFICIARIOS CESIONARIOS y/o a terceros acreedores a favor de los cuales se establezcan garantías mobiliarias con base en este CONTRATO y/o de cualquier persona que sea titular de la obligación de registrar la garantía, para realizar directamente y/o a través de un tercero, el registro, reporte, procesamiento, divulgación, modificación y/o cancelación ante el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS de las garantías constituidas a su favor.

**8.5. 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 NOVENA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN, DECLARACIONES ESPECIALES, GESTIÓN DE RIESGO E INDEMNIDAD.**

**9.1. 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, LOS FIDEICOMITENTES 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 facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.



## 9.2 DECLARACIONES DEL (LOS) FIDEICOMITENTES

**9.2.1. 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.

**9.2.2 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.

**9.2.3 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.

**9.2.4. 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.

**9.2.5 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.

**9.2.6 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.

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

**9.2.8 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.

**9.2.9 CONFLICTO DE INTERÉS:** El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la existencia de posibles conflictos de interés de los que establece la normatividad vigente y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características.

Sin embargo en el caso que durante la ejecución del presente contrato se presenten circunstancias que den origen a conflictos de interés desde ya se prevé como mecanismo para conjurar tal situación el siguiente procedimiento: identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la Subdirección Jurídica de la fiduciaria dicha situación a fin de que ésta la estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo conforme las políticas de LA FIDUCIARIA.

**9.3 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.

**9.4 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:

**9.4.1 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.

**9.4.2 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.

**9.4.3 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-.

**9.4.4. 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.

- 9.4.5. 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

**9.5 INDEMNIDAD:** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIOS manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrán 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 cada una de las partes contratantes con relación a la ejecución del CONTRATO, toda vez que es claro para las partes que la destinación del ANTICIPO es responsabilidad exclusiva y excluyente de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo de la ejecución del CONTRATO al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de sanciones, indemnización de perjuicios o cualquier otro aspectos económico en cabeza de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones asociadas a la ejecución del presente contrato; 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(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

  
Dirección Jurídica  
Of. Barranquilla

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

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

**10.2. VALOR DEL CONTRATO.-** Para todos los efectos el presente contrato tiene un valor de VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS (\$26.557.812,00).

**10.3. 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.

**10.4. 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:

- 10.4.1. Por mutuo acuerdo de las partes;
- 10.4.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- 10.4.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- 10.4.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 10.4.5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
  - 10.4.5.1. El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.
  - 10.4.5.2. 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.
  - 10.4.5.3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
  - 10.4.5.4. 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.
  - 10.4.5.5. La imposibilidad de localizar a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
  - 10.4.5.6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

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

- 10.5.1. 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.

- 10.5.2. EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 10.5.3. 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.
- 10.5.4. En el evento que no sea posible el desarrollo de la construcción del PROYECTO y se proceda por las partes con la terminación y liquidación del presente contrato, ACCIÓN restituirá al FIDEICOMITENTE los inmuebles identificados con folio de matrícula número 040-198967, 040-292230 y 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla
- 10.5.5. ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 10.5.6. Durante el período de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

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

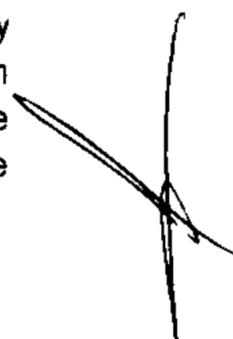
a) Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda.

b) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

**10.6. 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.

**10.7. EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION dirijase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere

  
Of. Barranquilla



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](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

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

**10.9. 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.

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

**EL FIDEICOMITENTE:**

- Dirección: Carrera 47 No. 102 - 38, en la ciudad de Barranquilla - Atlántico.
- Teléfono: 3529555
- Correo electrónico: [banusbarranquilla@gmail.com](mailto:banusbarranquilla@gmail.com)

**ACCIÓN:**

- Dirección: Carrera 51B No. 76 - 49 en la ciudad de Barranquilla – Atlántico.
- Teléfono: 3770086
- Correo electrónico: [barranquilla@accion.com.co](mailto:barranquilla@accion.com.co)

**10.10 LUGAR DE EJECUCIÓN:** Independiente de las direcciones de notificación antes mencionadas las partes manifiestan que el presente contrato se ejecutará en la Ciudad de Barranquilla, Atlántico.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD:** En desarrollo del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta y acepta que no podrá utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de **LA FIDUCIARIA**, así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con **LA FIDUCIARIA**, sin autorización previa y escrita de ésta.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares en la ciudad de Barranquilla., a los 09 FEB. 2017 :

  
Dirección Jurídica  
Of. Barranquilla



EL FIDEICOMITENTE:

  
ERICA VICENTE FERNANDEZ  
C.E. No 413.644  
Representante Legal  
GRUPO BANUS S.A.S  
NIT 900.480.534-4

ACCIÓN:

  
ALFREDO ENRIQUE BUSTILLO ARIZA  
C.C. No. 7.480.359  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

  
Dirección Jurídica  
Of. Barranquilla

## Alfredo Bustillo

---

**De:** Alfredo Bustillo  
**Enviado el:** lunes, 13 de febrero de 2017 12:59 p.m.  
**Para:** William Montes; Omar Gomez; Jonny Alexander Rodriguez Aguirre; Adriana Avila; Jhon Jairo Cuartas; Emma Rosa Aguilera Rodriguez; Leny Silva Barrios; Eduardo Elias Espinosa Dominguez; Gloria Ximena Bernal Guzman  
**CC:** Roberto Chain Saieh; Stefany Mass Mosquera; Vanesa Geraldino  
**Asunto:** NUEVO NEGOCIO BQUILLA #1 DE FEBRERO DE 2017-FID LOTE LAGUNA BANUS FA 3919  
**Datos adjuntos:** Radicado super fa 3919 laguna banus.pdf  
**Marca de seguimiento:** Seguimiento  
**Estado de marca:** Marcado

### SEÑORES

PARA LO DE SUS RESPECTIVAS COMPETENCIAS, SE LES INFORMA DE UN NUEVO NEGOCIO EN LA REGIONAL BARRANQUILLA ASÍ:

- DENOMINACIÓN: FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS
- NÚMERO INTERNO: FA 3919
- CODIGO SUPER: 68082
- ADMINISTRADOR A CARGO: EDUARDO ESPINOSA DOMINGUEZ
- SE ANEXA LA CONSTANCIA DE RADICACIÓN ANTE LA SUPER.

**ALFREDO ENRIQUE BUSTILLO ARIZA**  
**ACCION FIDUCIARIA**  
Gerente Oficina Barranquilla  
Carrera 51B #76-49  
57 (5) 3770085 Ext. 5102  
Cel: 312 588 3643  
[alfredo.bustillo@accion.com.co](mailto:alfredo.bustillo@accion.com.co)

"Este mensaje y sus anexos pueden contener información confidencial. Si usted no es el destinatario de este mensaje (o la persona responsable de entregar al destinatario este mensaje), se le notifica que cualquier revisión, divulgación, retransmisión, distribución, copiado u otro uso o acto realizado con base en o relacionado con el contenido de este mensaje y sus anexos, están prohibidos. Si usted ha recibido este mensaje y sus anexos por error, le suplicamos lo notifique al remitente respondiendo el presente correo electrónico y borre el presente y sus anexos de su sistema sin conservar copia de los mismos. Muchas gracias."

"This message and its attachments may contain confidential information. If you are not the recipient of this message (or the person responsible for delivering this message to the recipient), is notified that any review, dissemination, retransmission, distribution, copying or other use or act on the basis of or related to the content of this message and its attachments, are prohibited. If you have received this message and its attachments by mistake, I beg you to notify the sender to respond to this e-mail and erase the present and its attachments from your system without retaining a copy thereof. Thank you very much"



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 3181904371306959**

Generado el 01 de febrero de 2021 a las 11:03:40

### **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 numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016.

#### **CERTIFICA**

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

**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 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,



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 3181904371306959

Generado el 01 de febrero de 2021 a las 11:03:40

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

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
Hernando Rico Martínez Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 80889872	Representante Legal
Felipe Gutiérrez Forero Fecha de inicio del cargo: 06/02/2020	CC - 1018409784	Representante Legal
José Tomas Jaramillo Mosquera Fecha de inicio del cargo: 05/12/2019	CC - 76322832	Representante Legal
Alfredo Enrique Bustillo Ariza Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 7480359	Representante Legal
Francisco Javier Duque González Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 70553218	Representante Legal
Sebastián Baron Cardozo Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1032360390	Representante Legal
Roberto Chain Saieh Fecha de inicio del cargo: 20/10/2020	CC - 1020725647	Representante Legal
Jorge Enrique Acevedo Acevedo Fecha de inicio del cargo: 23/08/2018	CC - 91216681	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Stefany Mass Mosquera Fecha de inicio del cargo: 17/12/2020	CC - 1140843955	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos
Laura Yazmin Lopez Garcia Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1014232349	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 3181904371306959

Generado el 01 de febrero de 2021 a las 11:03:40

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

**NOMBRE**

José Manuel Cañavera Rodríguez  
Fecha de inicio del cargo: 30/01/2020

**IDENTIFICACIÓN**

CC - 1128270422

**CARGO**

Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021000001-000 del día 4 de enero de 2021, que con documento del 1 de diciembre de 2020 renunció al cargo de Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 353 del 17 de diciembre de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Eugenio Castilla Canales

Fecha de inicio del cargo: 06/02/2020

CC - 79783820

Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021313067-000 del día 4 de enero de 2021, que con documento del 26 de mayo de 2020 renunció al cargo de Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 353 del 17 de diciembre de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).



**MÓNICA ANDRADE VALENCIA  
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 LOTE LAGUNA BANUS  
FA-3919**

Entre los suscritos a saber:

- a. **ERICA VICENTE FERNANDEZ**, mayor de edad, vecina de Barranquilla, identificada con cédula de extranjería No 413.644, obrando en nombre y representación de **GRUPO BANUS S.A.S.**, empresa legalmente constituida, con domicilio principal en la Ciudad de Barranquilla, inscrita en la Cámara de Comercio de esa misma Ciudad, con matrícula mercantil No 532.021 e identificada para asuntos tributarios con el NIT No **900.480.534-4**, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**;
- b. **ALFREDO ENRIQUE BUSTILLO ARIZA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 7.480.359 de Barranquilla, quien en el presente acto obra en su calidad de apoderado de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **ACCIÓN**, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente que sea aplicable:

**CLÁUSULAS:**

**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, el cual se denominará **FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS**.
- 1.2. **ACCIÓN o LA FIDUCIARIA:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- 1.3. **FIDEICOMITENTE:** es la persona jurídica identificada al inicio del presente contrato, quienes desarrollarán bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad y con autonomía técnica, jurídica, administrativa y financiera el **PROYECTO** inmobiliario sobre los **INMUEBLES** que más adelante se determinan. Adicionalmente, será quien transferirá los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula número 040-198967, 040-292230 y 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, descritos más adelante para incremento del **FIDEICOMISO**.
- 1.4. **BENEFICIARIO:** Es el Fideicomitente, en los términos más adelante establecidos.

- 1.5. INMUEBLES:** Se entenderá por estos, los bienes inmuebles que se relacionan a continuación, los cuales serán propiedad del FIDEICOMISO LOTE:
- A) **040-198967:** Lote de terreno No. Dos (2) ubicado en la jurisdicción del corregimiento de Salgar, municipio de Puerto Colombia, Atlántico, con un área aproximada de 4.068,75 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula número 040-198967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
  - B) **040-292230:** Lote de terreno No. Uno A (1A) ubicado en la jurisdicción del corregimiento de Salgar, municipio de Puerto Colombia, Atlántico, con un área aproximada de 2.650 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula número 040-292230 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
  - C) **040-292231:** Lote de terreno No. Uno B (1B) ubicado en la jurisdicción del corregimiento de Salgar, municipio de Puerto Colombia, Atlántico, con un área aproximada de 2.000 metros cuadrados, identificado con el folio de matrícula número 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 1.6. PROYECTO:** Se refiere al proyecto de construcción denominado **LAGUNA BANUS** el cual consiste en la construcción de cuarenta y cinco (45) casas, conformado por dos etapas, una de veinte (20) casas y la segunda de veinticinco (25) casas, ubicado en jurisdicción del corregimiento de Salgar en el municipio de Puerto Colombia, Atlántico.
- 1.7. FIDEICOMISO RECURSOS LAGUNA BANUS o simplemente el FIDEICOMISO RECURSOS:** Es el patrimonio autónomo o FIDEICOMISO que se constituirá para la administración de los recursos destinados al desarrollo del PROYECTO.
- 1.8. CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el acuerdo suscrito entre **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO RECURSOS**, el cual contiene las condiciones por las cuales los primeros se vinculan a éste último, mediante la realización de aportes, con el único objeto de adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil, la unidad inmobiliaria que se indique en dicho acuerdo y una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte del **FIDEICOMITENTE**.

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

- a. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que le transfieren a título de Fiducia Mercantil por parte del FIDEICOMITENTE, así como de los bienes que en el futuro transfiera EL FIDEICOMITENTE o un tercero por cuenta de éste.
- b. Permita que EL FIDEICOMITENTE por su cuenta y riesgo adelante sobre los inmuebles que serán transferidos al FIDEICOMISO el PROYECTO bajo su riesgo y responsabilidad.
- c. Transfiera a quién corresponda de conformidad con lo que para el efecto se establezca en las CONTRATOS DE VINCULACIÓN las unidades resultantes del PROYECTO.
- d. En el evento que no sea posible el desarrollo de la construcción del PROYECTO, restituir los inmuebles al FIDEICOMITENTE en los términos establecidos en el presente contrato y acorde al acuerdo privado suscrito por las partes.
- e. Siga las demás instrucciones que se establecen más adelante.

**CLAUSULA TERCERA. 3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de **UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00)** que a la fecha

de la suscripción del presente contrato efectúa **EL FIDEICOMITENTE**, así como de los bienes que en el futuro transfieran al mismo título **EL FIDEICOMITENTE** o un tercero por cuenta de éste(os), al igual que aquellos que por accesión se incorporen a el(los) inmueble(s) que se transfieran, las mejoras que se hagan sobre tales bienes, los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen y los demás que adquiriera 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 adquiriera **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 **EL FIDEICOMITENTE** con:

3.2.1. El(los) bien(es) inmueble(s) identificado(s) en las definiciones del presente contrato.

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

Quien transfiera el(los) inmueble(s) deberá hacerlo libre(s) de censo(s), arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se debe obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato. **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que se obliga a salir al saneamiento por evicción y, vicios redhibitorios respecto de los inmuebles que se transfieran al FIDEICOMISO y saldrá al saneamiento de los vicios de construcción de(l)(los) inmueble(s) que se transfiera(n) a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, por ser su responsabilidad la ejecución del PROYECTO.

Cada vez que se incremente el FIDEICOMISO con la transferencia de el(los) inmueble(s), **ACCIÓN**, en la misma fecha, entregará la custodia y tenencia de el(los) inmueble(s) a título de comodato precario de conformidad con lo que se establece más adelante.

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

**PARÁGRAFO:** El(los) inmueble(s) a transferir al patrimonio autónomo deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, dicho estudio deberá ser aprobado por ACCIÓN. En todo caso, para la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA establecida en el FIDEICOMISO RECURSOS, el estudio de títulos deberá contar con concepto favorable del abogado que lo realice y deberá ser aprobado por ACCIÓN.

**3.3. DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LAGUNA BANUS**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto contractual.

**3.4 CAPACIDAD PARA SER PARTE SUJETO PROCESAL DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENTRO DE UN DETERMINADO LITIGIO:** EL FIDEICOMISO podrá ser parte procesal en virtud de lo prescrito en las normas procesales vigentes motivo por el cual ACCION FIDUCIARIA sólo podrá ser llamada a comparecer en cualquier litigio sobre el presente contrato única y exclusivamente como vocera del mismo.

**3.5 REGISTROS EN LOS INFORMES FINANCIEROS PARA FINES DE SUPERVISION:** EL FIDEICOMITENTE para efectos de los citados informes certificará(n) y reportará(n) a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo. Dicha certificación debe estar suscrita por contador público o revisor fiscal.

**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.

**3.7 MANEJO TRIBUTARIO DE LOS FIDEICOMISOS:** ACCION FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en cumplimiento a los deberes formales del mismo deberá atender el pago de los impuestos de ventas, timbre, así mismo la retención en la fuente y cualquier otro impuesto, tasa o gravamen de índole nacional, que se generen como resultado de las operaciones del mismo, así como de sus correspondientes intereses moratorios, sanciones y actualización por inflación, cuando sean procedentes.

En cuanto a los impuestos territoriales que se puedan llegar a generar en ejecución del presente contrato por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del PATRIMONIO AUTONOMO, o actividades desarrolladas a través de éste, la obligación formal de declarar y sustancial del pagar estarán a cargo única y exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE en atención a su calidad de sujeto pasivo, conforme lo establece el parágrafo 2° del artículo 177 de la ley 1607 de 2012.

En el evento que los recursos disponibles en los fideicomisos sean insuficientes para atender las obligaciones sustanciales tributarias y ACCION FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias con motivo del incumplimiento de los deberes formales y/o sustanciales a cargo del PATRIMONIO AUTONOMO patrimonios autónomos así como de la sanción por corrección, por inexactitud, por corrección aritmética y de cualquier otra sanción relacionada con dichas declaraciones, éstas serán canceladas con cargo con cargo a los recursos del fideicomiso. Cuando los recursos del fideicomiso sean insuficientes, el o los FIDEICOMITENTE responderá solidariamente por tales impuestos retenciones y sanciones.

**3.8. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Carrera 51B No. 76-49 en la ciudad de Barranquilla, Atlántico.

**CLAUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:

- 4.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados.
- 4.2. Recibir los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria número 040-198967, 040-292230 y 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla con los que EL FIDEICOMITENTE han de incrementar el FIDEICOMISO.
- 4.3. Entregar al FIDEICOMITENTE a título de COMODATO PRECARIO la custodia y tenencia de los bienes inmuebles identificado con folios de matrícula inmobiliaria número 040-198967, 040-292230 y 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla del FIDEICOMISO.
- 4.4. 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 haga(n) parte del FIDEICOMISO.  
EL FIDEICOMITENTE podrá indicar en escrito separado si el desarrollo de la construcción del PROYECTO denominado LAGUNA BANUS, lo hará a través de otra persona natural o jurídica, la cual en todo caso se vinculará al FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La anterior vinculación deberá contar con la aceptación de ACCIÓN y deberá ceñirse a los trámites previos de vinculación con la FIDUCIARIA.
- 4.5. Permitir que EL FIDEICOMITENTE promocióne y comercialice su proyecto inmobiliario desarrollarse en los predios aportados al FIDEICOMISO para lo cual deberá cumplir con los requerimientos legales correspondientes.
- 4.6. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los costos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
- 4.7. Registrar contablemente las mejoras, los incrementos y las transferencias de dominio de las unidades resultantes del Proyecto, que EL FIDEICOMITENTE le reporten por escrito, en los términos establecidos en el presente contrato. Para el registro de ingreso de inmuebles y salida de los mismos del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE deberá remitir a ACCIÓN el correspondiente certificado de tradición y libertad o documento equivalente en el que conste la transferencia del dominio.
- 4.8. Suscribir como vocera de EL FIDEICOMISO todos aquellos documentos que EL FIDEICOMITENTE requiera para la ejecución de EL PROYECTO y que dada su naturaleza deban ser suscritos por el FIDEICOMISO como propietario de los INMUEBLES, tales como reglamento de propiedad horizontal, solicitud de servicios públicos, la solicitud de licencias urbanísticas, solicitudes de permisos de preventas, anuncio y enajenación, publicidad visual, escritura pública de englobe con inmuebles contiguos, etc.
- 4.9. Constituya sobre los BIENES INMUEBLES hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor de la Entidad Financiera que indique EL FIDEICOMITENTE, para garantizar obligaciones del FIDEICOMISO o del FIDEICOMITENTE, previa instrucción escrita en tal sentido.
- 4.10. Suscribir por instrucción del FIDEICOMITENTE los formularios de solicitud de crédito al igual que los títulos valores que se requieran para que sea otorgado el mencionado crédito al FIDEICOMITENTE y/o al FIDEICOMISO. EL FIDEICOMISO podrá ser codeudor del FIDEICOMITENTE.
- 4.11. Llevar un registro de las cesiones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
- 4.12. Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.

- 4.13. Una vez terminada la construcción, transferir las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto inmobiliario desarrollado por EL FIDEICOMITENTE, de conformidad con los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que cumpla y suscriba el ACCION FIDUCIARIA y el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA, en los términos establecidos en el FIDEICOMISO RECURSOS
- 4.14. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún formen parte de él.
- 4.15. Las demás INSTRUCCIONES IRREVOCABLES impartidas por EL FIDEICOMITENTE, debidamente radicadas en las Oficinas de ACCION FIDUCIARIA.

**CLAUSULA QUINTA.- 5.1 BENEFICIARIOS.-** Es BENEFICIARIO del FIDEICOMISO que mediante el presente contrato se constituye EL FIDEICOMITENTE.

EL BENEFICIARIO podrá en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que les 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 ACCIÓN para efectos de su registro. ACCIÓN se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

La cesión se deberá notificar a ACCION para efectos de su registro y se realizará mediante documento privado en el cual conste cómo mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato ACCION se reserva el derecho de admitir o rechazar la cesión.

**5.2. PLURALIDAD DE BENEFICIARIOS:** Siempre que exista pluralidad de BENEFICIARIOS y éstos pretendan dar instrucciones a ACCIÓN diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de Asamblea en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- a. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los BENEFICIARIOS, siempre que se remita copia de la misma a ACCIÓN, en todo caso, ACCIÓN podrá realizar dicha convocatoria.
- b. Cada BENEFICIARIO votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
- c. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

**CLAUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-**

**6.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones del FIDEICOMITENTE las siguientes:

- 6.1.1. Entregar los aportes a los cuales se obligan para la constitución e incremento del FIDEICOMISO.
- 6.1.2. Entregar 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 los honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del FIDEICOMISO.
- 6.1.3. 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 que realicen LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, al igual que de los recursos que se encuentren en el presente FIDEICOMISO.

- 6.1.4. 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 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.
- 6.1.5. 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.
- 6.1.6. 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.
- 6.1.7. 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.
- 6.1.8. 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.
- 6.1.9. 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.
- 6.1.10. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**6.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMO GERENTE Y CONSTRUCTOR:** EL FIDEICOMITENTE ejecutará las obligaciones de 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 del FIDEICOMITENTE, las siguientes:

- 6.2.1. Solicitar las licencias de construcción que se requieran para el desarrollo del proyecto.
- 6.2.2. 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.
- 6.2.3. 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 –.



- 6.2.4. Impartir a ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO LOTE, las autorizaciones necesarias para constituir las servidumbres que requiera EL PROYECTO y transferir las zonas de cesión a las entidades públicas que correspondan, en caso de que se requiera.
- 6.2.5. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de EL PROYECTO.
- 6.2.6. 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.
- 6.2.7. 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.
- 6.2.8. 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.
- 6.2.9. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de(l)(los) bien(es) inmueble(s) sobre el(los) que se ejecuta EL PROYECTO.
- 6.2.10. Una vez se realice el registro de(l)(los) bien(es) inmueble(s) ya sea por haber sido transferido(s) para incremento del FIDEICOMISO o porque el FIDEICOMISO los transfirió, remitir dentro de los quince (15) días siguientes a la firma de la escritura mediante la cual se transfiere(n) el(los) bien(es) el certificado de tradición y libertad o su equivalente para efectos de que ACCIÓN pueda realizar el ajuste contable a que haya lugar.
- 6.2.11. 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 ACCION.
- 6.2.12. Gestionar y obtener acometidas e instalación de servicios públicos para EL PROYECTO
- 6.2.13. Efectuar la entrega de las unidades resultantes del PROYECTO.
- 6.2.14. Ejercer la custodia y tenencia de(l)(los) bien(es) inmueble(s) del FIDEICOMISO LOTE.
- 6.2.15. Realizar gestiones de promoción necesarias para obtener las vinculaciones de los BENEFICIARIOS DE ÁREA del PROYECTO.
- 6.2.16. Coordinar los trámites de celebración de contratos de vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS con los BENEFICIARIOS DE ÁREA
- 6.2.17. Realizar seguimiento y control a la cartera que se genere con ocasión de los contratos de vinculación al FIDEICOMISO.

**PARAGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE podrá indicar en escrito separado si el desarrollo de la construcción del PROYECTO denominado LAGUNA BANUS, lo hará a través de otra persona natural o jurídica, la cual en todo caso se vinculará al FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. La anterior vinculación deberá contar con la aceptación de ACCIÓN y deberá ceñirse a los trámites previos de vinculación con la FIDUCIARIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL FIDEICOMITENTE declara que éste responde 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 también asume responsabilidad de todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Queda entendido el FIDEICOMITENTE es responsable 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 den 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
- 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.

- 6.3. OBLIGACIONES DE ACCIÓN.-** Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio:
- 6.3.1. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
  - 6.3.2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
  - 6.3.3. Mantener los bienes Fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  - 6.3.4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitidos contra actos de terceros, o de LOS FIDEICOMITENTES. 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 Fideicomitidos.
  - 6.3.5. 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.
  - 6.3.6. Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
  - 6.3.7. 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.
  - 6.3.8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

**CLAUSULA SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES.-**

**7.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** Son derechos de LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:

- 7.1.1. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 7.1.2. Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 7.1.3. 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.
- 7.1.4. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

**7.2. DERECHOS DE ACCIÓN.** Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

- 7.2.1. Cobrar al FIDEICOMITENTE la remuneración pactada en este contrato.
- 7.2.2. Exigir al 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 fideicomitidos.
- 7.2.3. Los demás que se deriven del presente contrato.

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

**8.1. 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 del 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:

- 8.1.1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- 8.1.2. 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.
- 8.1.3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
- 8.1.4. 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.
- 8.1.5. 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.

- 8.1.6. 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.
- 8.1.7. 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.
- 8.1.8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso.
- 8.1.9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- 8.1.10. 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.

**8.2.- 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:

- 8.2.1. DOS MILLONES PESOS (\$2.000.000,00) por concepto de estructuración, pagaderos a la suscripción del presente contrato.
- 8.2.2. El equivalente a UN SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, sin perjuicio de que el(los) INMUEBLE(s) aquí mencionado sea(n) o no transferido(s) al FIDEICOMISO.
- 8.2.3. Por el registro de cada cesión de derechos fiduciarios de BENEFICIO del FIDEICOMISO se generará una comisión a favor de ACCIÓN equivalente al cero punto cinco salarios mínimo legales mensuales vigentes (0,5 SMLMV), pagaderos a la fecha de presentación de la cesión.
- 8.2.4. Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión de ésta de acuerdo con los reglamentos de las mismas, que EL FIDEICOMITENTE 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 LOS FIDEICOMITENTES 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 al FIDEICOMITENTE del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

  
Dirección Jurídica  
Dr. Barranquilla



**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.

**8.3. AUTORIZACIÓN CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS.** EL FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIOS autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, DATACRÉDITO EXPERIAN o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, en DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o en cualquier otra base de datos manejada por un operador, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o a cualquier otra base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE /BENEFICIARIO conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIO manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN, DATACRÉDITO EXPERIAN y demás entidades que manejen este tipo de información; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a EL FIDEICOMITENTE / BENEFICIARIO ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, en DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

  
Dirección Jurídica  
Of. Barranquilla



**8.4. CONSULTA Y REPORTE CONFECÁMARAS:** EL FIDEICOMITENTE o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a la Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo a reportar, procesar, solicitar, divulgar, modificar y/o cancelar ante el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS administrado por CONFECÁMARAS o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a las garantías que sean constituidas en desarrollo del presente CONTRATO, cuando la obligación de reportar se encuentre en cabeza del Patrimonio Autónomo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a la garantía constituida.

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los registros se efectuarán de conformidad con las normas vigentes sobre GARANTÍAS MOBILIARIAS y aquellas que se expidan, modifiquen y/o deroguen sobre el mismo tema. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será el registro, la inclusión y la consulta de sus datos y los de la garantía constituida en el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS y que por lo tanto, todas las personas naturales y/o jurídicas que consulten el registro conocerán de las garantías constituidas durante la ejecución del CONTRATO.

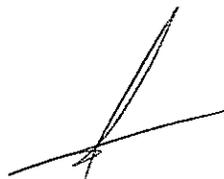
La presente autorización de reporte se mantendrá vigente durante el tiempo de duración del contrato y/o de las garantías establecidas a favor de terceros.

En estos mismos términos EL FIDEICOMITENTE o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a los BENEFICIARIOS CESIONARIOS y/o a terceros acreedores a favor de los cuales se establezcan garantías mobiliarias con base en este CONTRATO y/o de cualquier persona que sea titular de la obligación de registrar la garantía, para realizar directamente y/o a través de un tercero, el registro, reporte, procesamiento, divulgación, modificación y/o cancelación ante el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS de las garantías constituidas a su favor.

**8.5. 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 NOVENA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN, DECLARACIONES ESPECIALES, GESTIÓN DE RIESGO E INDEMNIDAD.**

**9.1. 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, LOS FIDEICOMITENTES 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.



## 9.2 DECLARACIONES DEL (LOS) FIDEICOMITENTES

**9.2.1. 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.

**9.2.2 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.

**9.2.3 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.

**9.2.4. 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.

**9.2.5 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.

**9.2.6 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.

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

**9.2.8 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.

**9.2.9 CONFLICTO DE INTERÉS:** El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la existencia de posibles conflictos de interés de los que establece la normatividad vigente y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características.

Sin embargo en el caso que durante la ejecución del presente contrato se presenten circunstancias que den origen a conflictos de interés desde ya se prevé como mecanismo para conjurar tal situación el siguiente procedimiento: identificado el conflicto de interés, se pondrá en conocimiento de la Subdirección Jurídica de la fiduciaria dicha situación a fin de que ésta la estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo conforme las políticas de LA FIDUCIARIA.

**9.3 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.

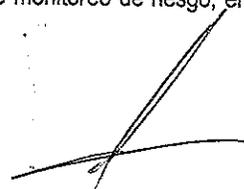
**9.4 GESTION DE RIESGO.-** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos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

**9.4.1 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.

**9.4.2 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.

**9.4.3 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-.

**9.4.4. 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.

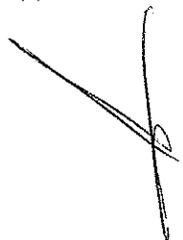
- 9.4.5. Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

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

**9.5 INDEMNIDAD:** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIOS manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrán 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 cada una de las partes contratantes con relación a la ejecución del CONTRATO, toda vez que es claro para las partes que la destinación del ANTICIPO es responsabilidad exclusiva y excluyente de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo de la ejecución del CONTRATO al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de sanciones, indemnización de perjuicios o cualquier otro aspectos económico en cabeza de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones asociadas a la ejecución del presente contrato; 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(LOS) FIDEICOMITENTE(S) 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 permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

  
Directora Ejecutiva  
Of. Barranquilla



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

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

**10.2. VALOR DEL CONTRATO.-** Para todos los efectos el presente contrato tiene un valor de VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DOCE PESOS (\$26.557.812,00).

**10.3. 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.

**10.4. 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:

- 10.4.1. Por mutuo acuerdo de las partes;
- 10.4.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- 10.4.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- 10.4.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 10.4.5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
  - 10.4.5.1. El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.
  - 10.4.5.2. 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.
  - 10.4.5.3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
  - 10.4.5.4. 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.
  - 10.4.5.5. La imposibilidad de localizar a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
  - 10.4.5.6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

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

- 10.5.1. 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.

Director Jurídica  
Of. Barranquilla



- 10.5.2. EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 10.5.3. 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.
- 10.5.4. En el evento que no sea posible el desarrollo de la construcción del PROYECTO y se proceda por las partes con la terminación y liquidación del presente contrato, ACCIÓN restituirá al FIDEICOMITENTE los inmuebles identificados con folio de matrícula número 040-198967, 040-292230 y 040-292231 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla
- 10.5.5. ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 10.5.6. Durante el período de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

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

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

**10.6. 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.

**10.7. 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](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere

información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, dirijase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

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

**10.9. 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.

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

**EL FIDEICOMITENTE:**

-Dirección: Carrera 47 No. 102 - 38, en la ciudad de Barranquilla - Atlántico.

-Teléfono: 3529555

-Correo electrónico: [banusbarranquilla@gmail.com](mailto:banusbarranquilla@gmail.com)

**ACCIÓN:**

-Dirección: Carrera 51B No. 76 - 49 en la ciudad de Barranquilla – Atlántico.

-Teléfono: 3770086

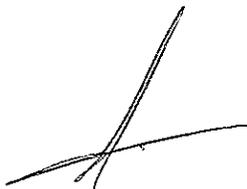
-Correo electrónico: [barranquilla@accion.com.co](mailto:barranquilla@accion.com.co)

**10.10 LUGAR DE EJECUCIÓN:** Independiente de las direcciones de notificación antes mencionadas las partes manifiestan que el presente contrato se ejecutará en la Ciudad de Barranquilla, Atlántico.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD:** En desarrollo del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE manifiesta y acepta que no podrá utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de LA FIDUCIARIA, así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con LA FIDUCIARIA, sin autorización previa y escrita de ésta.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares en la ciudad de Barranquilla., a los 09 Feb. 2017 :

  
Dirección Jurídica  
Of. Barranquilla



EL FIDEICOMITENTE:

  
ERICA VICENTE FERNANDEZ  
C.E. No 413.644  
Representante Legal  
GRUPO BANUS S.A.S  
NIT 900.480.534-4

ACCIÓN:

  
ALFREDO ENRIQUE BUSTILLO ARIZA  
C.C. No. 7.480.359  
Representante Legal  
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

  
Dirección Jurídica  
Of. Barranquilla