



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
FA- 3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**

Entre los suscritos a saber:

- A) **JORGE ALBERTO ARISTIZÁBAL ALVIRA**, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número 16'689.081 de Cali, actuando en su calidad de representante legal de las sociedades (i) **LA MORELIA S.A. con NIT 890.303.393-1**, sociedad con domicilio en la ciudad de Cali, constituida mediante la escritura pública número 7.134 del 28 de diciembre de 1.967, otorgada por la Notaría Segunda de Santiago de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali bajo el número de matrícula 2023-4; (ii) **CRISTALINDA S.A. con NIT 890.311.196-9**, sociedad con domicilio en la ciudad de Cali, constituida mediante la escritura pública número 7.403 del 23 de diciembre de 1.976, otorgada por la Notaría Segunda de Santiago de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali bajo el número de matrícula 39611-06, sociedades que para efectos de este contrato se denominan **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS**.
- B) **CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.740.467 de Cali quien en este acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.**, sociedad constituida mediante escritura pública No. 130 del 23 de enero de 2004 de la Notaría Cuarta del Circulo de Cali, con matrícula mercantil No.625358 de la Cámara de Comercio de Cali y con NIT.805.029.384-1 calidad que acredita con el Certificado de Cámara y Comercio, sociedad que para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- C) **ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.501.791 de Cali, actuando en su calidad de Representante Legal de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1.376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Circulo de Cali, todo lo cual consta en el respectivo certificado de constitución y registro de documentos de la Cámara de Comercio de Bogotá y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se entienden forman parte integral del presente escrito, sociedad que en adelante se denominará la **FIDUCIARIA y/o ACCIÓN**.

Las partes antes mencionadas, manifestaron que por medio del presente documento han convenido en celebrar un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que detente la propiedad de el(los) lotes para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA**, proyecto que se desarrollará en etapas y al cual serán transferido(s) el(los) lotes de terreno requeridos para su ejecución, el cual se registrará por las siguientes

CLÁUSULAS:

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





1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denomina **FA-XXXX FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**.
2. **FIDUCIARIA o ACCIÓN:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIAS.A.
3. **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Es la sociedad BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A, identificada al inicio del presente contrato.
4. **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS:** Son las sociedades LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A., identificadas al inicio del presente.
5. **FIDEICOMITENTES:** Cuando en el presente contrato se haga alusión a los FIDEICOMITENTES se entenderá que se refiere conjuntamente al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS.
6. **BENEFICIARIOS:** Son BENEFICIARIOS del presente contrato los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en los términos que se establecen más adelante.
7. **BIENES INMUEBLES:** Son el(los) BIENES INMUEBLES identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 370-845247 y 370-29474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales serán transferidos por los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS al FIDEICOMISO.
8. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es la PROMESA DE COMPRAVENTA celebrada por los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, en calidad de prometedores vendedores, y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en calidad de prometiende comprador, mediante documento privado de fecha 15 de Agosto de 2013, respecto de los BIENES INMUEBLES y los otrosíes que modifiquen complementen o adicione el mencionado documento.
9. **PROYECTO:** Es el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA** el cual consta de 3 etapas de 60 apartamentos en cada una.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN:

1. Mantenga la titularidad jurídica de el(los) BIENES INMUEBLES que se le transfieran a título de Fiducia Mercantil o a cualquier título por los FIDEICOMITENTES, aquellos que se construyan sobre el inmueble fideicomitado y los que sean adquiridos con los recursos del FIDEICOMISO.
2. Registre a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS como BENEFICIARIOS del pago del precio que le corresponda en virtud de la transferencia de los BIENES INMUEBLES que realizará al FIDEICOMISO. El BENEFICIARIO será registrado como beneficiarios del pago del lote, pudiendo el FIDEICOMITENTE PROMOTOR disponer de aquel o aquellos bienes respecto de los cuales haya realizado el pago total(100%) de los BIENES INMUEBLES.
3. Registre al FIDEICOMITENTE PROMOTOR como BENEFICIARIO de los BIENES INMUEBLES en virtud de la PROMESA DE COMPRAVENTA en la medida en que se realicen los pagos respecto de estos.
4. Verifique que se realicen los pagos establecidos en la PROMESA DE COMPRAVENTA a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS o se haya constituido la garantía sustitutiva establecida en el Parágrafo de la Cláusula Séptima de la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita entre los FIDEICOMITENTES.





CLÁUSULA TERCERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO: De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de una suma equivalente a un millón de pesos m/l (\$1.000.000.00), se constituye un PATRIMONIO AUTÓNOMO. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y frente a los terceros, mediante su vocero y administrador que es ACCIÓN.

PARÁGRAFO PRIMERO: ACCIÓN mantendrá el(los) BIENES INMUEBLES, bienes muebles, recursos líquidos, y en general cualquier clase de bienes o derechos que recibe a título de fiducia o a cualquier título, al igual que aquellos que en desarrollo del presente contrato le sean transferidos o sean adquiridos por el FIDEICOMISO, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las obligaciones que adquiere 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.

CLÁUSULA CUARTA. TRANSFERENCIA: EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR transfiere al momento de la celebración del presente contrato una suma equivalente a un millón de pesos mcte. (\$1.000.000.00).

Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, transferirán a título de fiducia mercantil para que conforme el FIDEICOMISO, la totalidad de los derechos de dominio y posesión sobre el(los) BIEN(ES) INMUEBLE(S), el(los) cual(es) se describe(n), identifica(n) y determina(n) a continuación:

Los dos (2) lotes de terreno objeto del presente contrato, están ubicados en el pie-de-loma del Cerro Los Cristales, entre los barrios Los Cristales y el barrio altos de Santa Isabel del Municipio de Santiago de Cali, por la zona centro-sur del sector conocido como "Fundo LA MORELIA" que se ilustra en el plano de división que se anexa, entre las cotas 1,100 m.s.n.m. y 1,140 m.s.n.m., entre las vías proyectadas Carrera 37, Calle 12ª Oeste y Calle 13ª Oeste, doscientos setenta metros lineales (270 mts.) al occidente de la intersección de la Carrera 36D Oeste con el eje occidental de la prolongación de la Avenida Circunvalación inaugurada el 18 de diciembre de 2002, a unos doce (12) metros al sur del conjunto residencial "Cerros Cristales" con 3 bloques de edificios de cinco (5) pisos cada uno que suman 210 apartamentos construidos entre los años 2009-2013 en un lote de terreno de aproximadamente 18,226.06 m2 útiles en el sector LA MORELIA-ETAPA VI, y a unos trescientos cuarenta metros lineales (340 mts.) al oriente de la intersección de la vía que de Cali conduce al Monumento a Cristo Rey-Yanaconas con la vía "Circunvalar de la Paz" que pasa por la Urbanización Mónaco en la zona rural Corregimiento Los Andes..

Los dos (2) lotes de terreno denominados: "LOTE G-11+G-12-LM" con área aproximada de 9,105.20 m2 y "LOTE G-11+G-12-C" con área aproximada de 9,734.06 m2, y que suman un área aproximada de 18,839.26 m2, se derivan como área útil del proyecto urbanístico "LA MORELIA-ETAPA V" con área total aproximada de 31,947.46 m2 brutos sin urbanizar, que a su vez se deriva del "PLAN PARCIAL-LA MORELIA-ETAPAS III, IV y V" de 169,130 m2 brutos adoptado por medio del Decreto no.4110.20.0174 del 13 de mayo de 2009 suscrito por el Señor Alcalde del Municipio de Santiago de Cali, y tienen los siguientes linderos especiales, tomados del plano general de división, y tienen los siguientes linderos especiales, tomados del plano general de división, con las coordenadas de los puntos aclaradas por medio de la escritura pública No. 3521 del 28 de septiembre de 2012 otorgada por la Notaria Tercera (3ª.) de Cali, plano





que hace parte integrante de la presente promesa, así:

(1) "LOTE G-11+G-12-LM" DE APROX. 9,105.20 M2: DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE G-11+G-12-LM" DE APROX. 9,105.20 M2:

Es un lote de terreno en forma triangular denominado "LOTE G-11+G-12-LM" con cabida aproximada de **NUEVE MIL CIENTO CINCO METROS CUADRADOS CON VEINTE CENTIMETROS CUADRADOS (9,105.20 m2)**, identificado con el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria no. **370-845247** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se encuentra ubicado en "LA MORELIA-ETAPA V" en el barrio altos de Santa Isabel de Cali, y está determinado por los siguientes linderos así:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-LM": colinda por el norte en una distancia aproximada de **164.85 metros lineales** con la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m2. El lindero NORTE se inicia partiendo del **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" de 9,734.06 m2 y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2, siguiendo en una distancia de **22.83 metros lineales** en dirección N-W hasta llegar al **Punto 103G**. Del **Punto 103G** (con coordenadas N108,206,230-E108,860,969) siguiendo en una distancia de **20.05 metros lineales** en dirección S-W hasta llegar al **Punto 104G**. Del **Punto 104G** (con coordenadas N108,206,630-E108,840,973) siguiendo en una distancia de **20.01 metros lineales** en dirección S-W hasta llegar al **Punto 105G**. Del **Punto 105G** (con coordenadas N108,207,015-E108,820,977) siguiendo en una distancia de **20.01 metros lineales** en dirección S-W hasta llegar al **Punto 106G**. Del **Punto 106G** (con coordenadas N108,207,307-E108,800,979) siguiendo en una distancia de **23.52 metros lineales** en dirección N-W hasta llegar al **Punto 107G**. Del **Punto 107G** (con coordenadas N108,211,136-E108,777,841) siguiendo en una distancia de **25.43 metros lineales** en dirección N-W hasta llegar al **Punto 108G**. Del **Punto 108G** (con coordenadas N108,226,499-E108,757,565) siguiendo en una distancia de **33 metros lineales** en dirección N-W hasta llegar al **Punto 90G** (con coordenadas N108,240,770-E108,728,269) que colinda con del anden norte-oriental de la vía vehicular proyectada CALLE 13 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" y con la esquina sur-occidental de la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m2;

(B) LINDERO ORIENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-LM": colinda por el oriente en una distancia aproximada de **117.47 metros lineales** con el lote de terreno "LOTE G-11+G-12-C" de 9,734.06 m2 de propiedad de la sociedad CRISTALINDA S.A. en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero ORIENTE se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103,156-E108,814,398) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" siguiendo en línea recta en una distancia de **117.47 metros lineales** en dirección N-E hasta llegar al **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" de 9,734.06 m2 y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 y sobre el lindero sur de la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM" de 3,430.76 m2;

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE G-11+G-12-LM": colinda por el sur en una distancia aproximada de **125.11 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.. El lindero SUR se inicia partiendo del **Punto 91G** (con coordenadas N108,202,808-E108,740,774) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" siguiendo en una distancia de **40.01 metros lineales** en dirección S-E hasta llegar al **Punto 92G**. Del **Punto 92G** (con coordenadas N108,167,215-





E108,758,960) siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al Punto 93G. Del Punto 93G (con coordenadas N108,134,836-E108,782,396) siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al Punto 94G. Del Punto 94G (con coordenadas N108,106,440-E108,810,526) siguiendo en una distancia de 5.08 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al Punto 94-X-G (con coordenadas N108,103,156-E108,814,398);

(D) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-LM" : colinda por el occidente en una distancia aproximada de 40.08 metros lineales con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.. El lindero OCCIDENTE se inicia partiendo del Punto 90G (con coordenadas N108,240,770-E108,728,269) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-LM" y que colinda con el andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 40.08 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al Punto 91G (con coordenadas N108,202,808-E108,740,774) que colinda con el andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V"; Hasta aquí la descripción y linderos del "LOTE G-11+G-12-LM" con cabida aproximada de 9,105.20 m² en "LA MORELIA-ETAPA V" al occidente de los altos del barrio Santa Isabel de Cali;

(2) "LOTE G-11+G-12-C" DE APROX. 9,734.06 M²:DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE G-11+G-12-C" DE APROX. 9,734.06 M²:

El lote de terreno denominado "LOTE G-11+G-12-C" con una cabida aproximada de NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (9,734.06 m²) identificado con el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. 370-29474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y con el predio catastral no. G-0998-0002-0000, se encuentra ubicado en el sector denominado "LA MORELIA-ETAPA V" en el barrio altos de Santa Isabel de Cali, al oriente del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m² de propiedad de la sociedad LA MORELIA S.A. en "LA MORELIA-ETAPA V", al occidente de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE la cual lo separa del proyecto residencial de 210 apartamentos "CERRO CRISTALES-LA MORELIA-ETAPA VI", al norte de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del lote de terreno "SALDO ZONA F-B" identificado con la matricula inmobiliaria no. 370-763627 de propiedad de CRISTALINDA S.A., y al sur de la franja de terreno "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-C" de 821.14 m² correspondiente a una cesión de espacio público para el MUNICIPIO DE CALI, y está determinado por los siguientes linderos:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-C": colinda por el norte en una distancia aproximada de 58.83 metros lineales con la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-C" de 821.14 m² cedida al MUNICIPIO DE CALI. El lindero NORTE se inicia partiendo del Punto 99G (con coordenadas N108,185,971-E108,939,099) que colinda con el trazado del andén occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 25.66 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al Punto 100G. Del Punto 100G (con coordenadas N108,187,606-E108,913,682) siguiendo en una distancia de 16.41 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al Punto 101G. Del Punto 101G (con coordenadas N108,194,247-E108,898,697) siguiendo en una distancia de 16.76 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al Punto 102G (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m² de propiedad de LA MORELIA S.A.;

(B) LINDERO ORIENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-C" : colinda por el oriente en una distancia aproximada de 158.08 metros lineales con la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula





"LA MORELIA-ETAPA V", la cual lo separa del proyecto residencial de 210 apartamentos "CERRO CRISTALES-LA MORELIA-ETAPA VI". El lindero ORIENTE se inicia partiendo del **Punto 96G** (con coordenadas N108,079,617-E108,883,718) que colinda con el trazado del anden occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 40.31 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 97G**. Del **Punto 97G** (con coordenadas N108,099,251-E108,917,468) siguiendo en una distancia de 40.02 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 98G**. Del **Punto 98G** (con coordenadas N108,134,973-E108,935,381) siguiendo en una distancia de 52.09 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 99G** (con coordenadas N108,185,971-E108,939,099) que colinda con el trazado del anden occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V";

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE G-11+G-12-C" : colinda por el sur en una distancia aproximada de 75.11 metros lineales con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del lote de terreno "SALDO ZONA F-B" identificado con la matrícula inmobiliaria no. 370-763627 de propiedad de CRISTALINDA S.A.. El lindero SUR se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.938) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" en una distancia de 35 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 95G**. Del **Punto 95G** (con coordenadas N108,085,880-E108,844,592) siguiendo en línea curva en una distancia de 40.11 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 96G** (con coordenadas N108,079,617-E108,883,718);

(D) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-C": colinda por el occidente en una distancia aproximada de 117.47 metros lineales con el del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de la sociedad LA MORELIA S.A. en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero OCCIDENTE se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.938) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" siguiendo en línea recta en una distancia de 117.47 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de LA MORELIA S.A.;

Hasta aquí la descripción y linderos del predio denominado "LOTE G-11+G-12-C" con cabida aproximada de 9,734.06 m2 en "LA MORELIA-ETAPA V" en los altos del barrio Santa Isabel de Cali;

PARÁGRAFO PRIMERO: Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS transferirán los derechos de dominio y posesión sobre los BIENES INMUEBLES al FIDEICOMISO libres de censo, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se deberá obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, comprometiéndose a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que afecte su posesión libre y pacífica o que comprometa la ejecución del objeto del presente contrato. Igualmente se deberá obligar a salir al saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción de los bienes que transferan, frente a la FIDUCIARIA y frente a los terceros a los que ésta le llegare a transferir a cualquier título dichos bienes, incluyendo a los cesionarios de derechos fiduciarios sobre el presente FIDEICOMISO en el evento en el que hubiere cesiones aprobadas por ACCIÓN.





Quedará ACCIÓN relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción, al proceder a la transferencia de los bienes del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS o a terceros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ESTUDIO DE TÍTULOS: Los FIDEICOMITENTES deberán aportar los estudios de títulos respecto de los BIENES INMUEBLES con los cuales se pretenda incrementar el FIDEICOMISO; dichos estudios deberán contar con el concepto favorable del abogado que lo realice. En el evento contrario, los FIDEICOMITENTES se obligan de manera irrevocable a realizar todos los actos y gestiones necesarias para el saneamiento de dichos bienes.

En todo caso el estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN.

PARÁGRAFO TERCERO. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO: El FIDEICOMISO podrá ser incrementado por los FIDEICOMITENTES o directamente por el FIDEICOMISO, mediante la transferencia de bienes muebles e inmuebles o derechos reales o personales, acciones y en general toda clase de bienes o derechos.

PARÁGRAFO CUARTO. COMODATO: La FIDUCIARIA, en su calidad de administradora fiduciaria de los bienes fideicomitidos, manifiesta que suscribirá con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR un contrato privado de comodato a título precario que será parte de este contrato de fiducia.

Una vez suscrito dicho contrato privado de comodato, será el FIDEICOMITENTE PROMOTOR el único responsable de la custodia, tenencia y administración de los bienes fideicomitidos, quedando relevada la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO de cualquier responsabilidad derivada de la custodia, tenencia, uso, explotación y administración de los mismos.

OBLIGACIONES ESPECIALES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR COMO COMODATARIO:
En su calidad de tenedor comodatario de los bienes que integran el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obligan a:

1. Asumir a su cargo el mantenimiento y gastos necesarios para el mantenimiento normal de los bienes fideicomitidos.
2. Sustituir judicial y extrajudicialmente a la FIDUCIARIA en cualquier clase de litigio o controversia que acontezca como resultado directo o indirecto del uso de los bienes fideicomitidos.
3. Realizar las gestiones necesarias en caso de la ocurrencia de un siniestro ante las autoridades respectivas judiciales y/o administrativas, compañía aseguradora y demás órganos relacionados, informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles subsiguientes de presentarse un siniestro que implique la pérdida o destrucción total o parcial de los bienes fideicomitidos.
4. Hacerse responsable por la defensa y representación del FIDEICOMISO y/o de la FIDUCIARIA en cualquier controversia, litigio o diligencia de carácter judicial, extrajudicial o de cualquier tipo, que esté relacionada directa o indirectamente con los bienes fideicomitidos y uso del mismo, salvo en los eventos en que por disposición de la Ley se requiera que comparezca el titular de los bienes, caso en el cual deberá notificar de manera oportuna a la FIDUCIARIA. En todo caso los gastos de transporte, defensa judicial o extrajudicial, honorarios de abogado, gastos y costas judiciales correrán exclusivamente por cuenta del FIDEICOMISO, y en caso que el FIDEICOMISO no cuente con recursos suficientes deberá aportarlos el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.





5. Restituir la tenencia de los bienes al FIDEICOMISO dentro de los cinco días siguientes a aquel en el que la FIDUCIARIA se lo solicite. Esta obligación constituye una obligación clara, expresa y exigible de hacer.
6. Realizar la restitución de los bienes fideicomitidos en las condiciones en la que se les entregan y libres de cualquier clase de ocupación o invasión que impida al FIDEICOMISO ejercer la plena posesión sobre el inmueble. Las mejoras que realice el FIDEICOMITENTE PROMOTOR sobre los bienes entregados en comodato se entenderán incorporadas a los mismos y en ningún caso habrá lugar al pago o reembolso de las mismas, renunciando el COMODATARIO a ejercer cualquier acción de reconocimiento o cobro por dichas mejoras.

PARÁGRAFO QUINTO. CERTIFICADOS DE TRADICIÓN: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que de forma trimestral y con cargo a los recursos fideicomitidos solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, los certificados de tradición actualizados de la totalidad de los BIENES INMUEBLES que haga parte del FIDEICOMISO. En caso de no contar con los recursos suficientes dentro del FIDEICOMISO para estos efectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a transferirlos o en su defecto a aportar los respectivos certificados de tradición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA los solicite.

PARÁGRAFO SEXTO. VISITAS PERIÓDICAS: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que de forma semestral y con cargo a los recursos fideicomitidos visite los BIENES INMUEBLES que haga parte del FIDEICOMISO, con el fin de verificar las condiciones físicas de los mismos. En caso de no contar con los recursos suficientes dentro del FIDEICOMISO para estos efectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a transferirlos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA los solicite.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ACCIÓN registrará en la contabilidad del FIDEICOMISO como valor de los BIENES INMUEBLES aquel que le instruyan los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, previa aceptación del FIDEICOMITENTE PROMOTOR. Este valor podrá ser modificado posteriormente por los BENEFICIARIOS. En todo caso en la contabilidad del FIDEICOMISO se reportarán las mejoras que se desarrollen sobre los bienes fideicomitidos.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS: Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiestan 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 ni la garantía general de sus acreedores. Así mismo, manifiestan que los bienes que transfieren al FIDEICOMISO, así como los recursos destinados al pago de los mismos provienen del desarrollo lícito de sus actividades.

CLÁUSULA SEXTA. DENOMINACIÓN: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato. A este patrimonio autónomo ingresan los bienes que con destino a él transfieran el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y los BENEFICIARIOS, aquellos bienes que por accesión o que por cualquier título se incorporen a los inmuebles que posteriormente se transfieran, y los demás que adquiera el patrimonio autónomo contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley.





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

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
2. Entregar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, la custodia y tenencia a título de comodato precario de los BIENES INMUEBLES del FIDEICOMISO.
3. Registrar a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS como BENEFICIARIOS con respecto al pago de los BIENES INMUEBLES.
4. Verificar el cumplimiento del pago convenido entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, del precio de venta de los BIENES INMUEBLES establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS o verificar la constitución de la garantía sustitutiva establecida en el Parágrafo de la Cláusula Séptima del mismo documento.
5. Garantizar que no se transferirán las unidades de vivienda resultantes del desarrollo del proyecto a favor de terceros hasta tanto se haya llevado a cabo el pago del precio de los mismos a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS o se haya constituido la garantía sustitutiva establecida en el Parágrafo de la Cláusula Séptima del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. En virtud de ello la FIDUCIARIA deberá solicitar la acreditación del pago o de la constitución de la garantía sustitutiva al FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO respecto de los BIENES INMUEBLES que se pretende transferir parcial o totalmente por parte de este. Para tal efecto, LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, aportaran la instrucción irrevocable acreditando el pago de la obligación o la constitución de la garantía sustitutiva establecida en el Parágrafo de la Cláusula Séptima del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente a las unidades a escriturar.
6. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
7. Llevar un registro de las cesiones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, que efectúen los FIDEICOMITENTES en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
8. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.
9. Restituir los lotes de terreno que no hayan sido cancelados en su totalidad por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, en el evento en que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR incumpla con los pagos pactados por los lotes de terreno y que los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS soliciten su restitución.
10. Las demás establecidas en el presente contrato y aquellas impartidas durante el desarrollo del mismo siempre y cuando no vayan en contra del objeto del mismo ni pongan en riesgo los derechos de las partes del contrato o de terceros.

PARÁGRAFO PRIMERO. RESTITUCIÓN BIENES INMUEBLES: Para el efecto se dará aplicación a la cláusula DÉCIMA SEXTA del contrato de promesa de compraventa suscrita el 15 de Agosto de 2013 entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, la cual hace parte integrante del presente contrato y correspondiendo a LA FIDUCIARIA ejecutar cada uno de los procedimientos allí establecidos.





CLÁUSULA OCTAVA. BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS del presente contrato:

- 8.1 Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS serán BENEFICIARIOS respecto al pago de los BIENES INMUEBLES, en virtud de la PROMESA DE COMPRAVENTA.
- 8.2 El FIDEICOMITENTE PROMOTOR será BENEFICIARIO del presente contrato con respecto a los BIENES INMUEBLES en la medida en que lleve a cabo el pago correspondiente respecto de los mismos; así mismo será beneficiario de las mejoras y construcciones que se desarrollen sobre dichos bienes para la ejecución del PROYECTO, sobre los aportes de recursos propios que realice a favor del FIDEICOMISO y de los remanentes del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS son beneficiarios del presente contrato única y exclusivamente con respecto al pago del precio establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA, y su forma de pago se sujetará a las disposiciones contenidas dentro de la misma, la cual obrará como anexo 1 del presente contrato y para todos los efectos formará parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS podrán en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le correspondan 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 deberá ser aprobada previamente por ACCIÓN, quien se reserva el derecho de aceptar o no la misma motivada en la implementación del proceso SARLAFT de la FIDUCIARIA. Además, los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y FIDEICOMITENTE PROMOTOR quedan facultados para realizar la cesión en los términos previstos en las cláusulas vigésima primera y vigésima segunda de la promesa de compraventa firmada entre los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

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

1. Cumplir las instrucciones impartidas en el presente contrato y las que se impartan en desarrollo del mismo, siempre y cuando dichas instrucciones se ajusten plenamente a derecho, a lo establecido en el presente contrato y no contravengan las políticas internas de ACCIÓN.
2. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y BIENES INMUEBLES que le transfieran a título de fiducia mercantil o a cualquier título.
3. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
4. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
5. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes que transfieren al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS proporcionarán a ACCIÓN la información que sea requerida y serán por tanto responsables de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS deberán 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 éstos no puedan ser descontados de los recursos Fideicomitidos.
6. Registrar a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS como BENEFICIARIOS del pago del precio de los BIENES INMUEBLES.
 7. Registrar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO con respecto a los BIENES INMUEBLES, en la medida en que se lleve a cabo el pago de los mismos, así mismo será BENEFICIARIO de las mejoras y construcciones que se desarrollen sobre los mismos para la ejecución del PROYECTO, sobre los aportes de recursos propios que realice a favor del FIDEICOMISO y de los remanentes sobre el FIDEICOMISO.
 8. Verificar que se haya llevado a cabo el pago de los BIENES INMUEBLES a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS respecto del bien o bienes que se pretendan transferir a terceros, previa instrucción que expedirá el FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO. En el evento en que no se acredite el pago, abstenerse de llevar a cabo la transferencia.
 9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a los FIDEICOMITENTES y a los BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera. Dicha rendición podrá ser enviada al último correo electrónico proporcionado por los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS, lo cual es conocido, entendido y aceptado por estos y con lo cual se tendrá por cumplida la obligación a cargo de la FIDUCIARIA.
 10. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo, con total independencia de la contabilidad del PROYECTO, la cual es responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
 11. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia 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.
 12. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. DERECHOS DE ACCIÓN: Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

1. Cobrar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR la remuneración pactada en este contrato.
2. Exigir al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, 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.
3. Cumplir en lo que le sea pertinente con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa firmada entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, en especial, la cancelación al FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO del 12 % del valor recaudado en la fase preventas de cada etapa del proyecto al momento de cumplir el Punto de Equilibrio.
4. Los demás que se deriven de la ley y del presente contrato.





CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

1. Ejercer en debida forma la custodia y tenencia de los BIENES INMUEBLES del FIDEICOMISO, cuando estos le sean entregados a título de comodato precario.
2. Suscribir con la FIDUCIARIA el contrato de comodato respecto de los BIENES INMUEBLES fideicomitidos, en calidad de comodatario.
3. Entregar a ACCIÓN, 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 impuestos, tasas y contribuciones que se desprendan de los bienes fideicomitidos, sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente FIDEICOMISO.
4. 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.
5. Informar por escrito a ACCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obligan 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. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato, o al momento de su vinculación, 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 con su correspondiente carta de instrucciones, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a su cargo.
7. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCIÓN deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los BIENES INMUEBLES sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
8. Solicitar a ACCIÓN autorización escrita, en el evento que pretendan por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en los inmuebles fideicomitidos, cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN.
9. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciere.
10. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS: En desarrollo del presente contrato los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS se obligan con la FIDUCIARIA y con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR a:





1. Transferir a ACCIÓN los BIENES INMUEBLES para que conformen el FIDEICOMISO y conforme a los términos de la PROMESA DE COMPRAVENTA firmada entre los FIDEICOMITENTES.
2. Salir al saneamiento de los BIENES INMUEBLES en los términos de ley, según lo establecido en el presente contrato frente al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y los terceros a quienes se transfieran los BIENES INMUEBLES o parte de estos.
3. Las demás contenidas en el presente contrato, en la ley y aquellas que se deriven de la naturaleza del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Son derechos de los FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato:

1. Exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA establecidas en el presente contrato.
2. Exigir semestralmente la rendición de cuentas de la gestión de la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato. La cual podrá ser enviada al último correo electrónico proporcionado por los FIDEICOMITENTES, lo cual es conocido, entendido y aceptado por estos y con lo cual se tendrá por cumplida la obligación a cargo de la FIDUCIARIA.
3. Las demás establecidas en la ley en el presente contrato.

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

- a. Con relación al **RIESGO LEGAL**: La FIDUCIARIA 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 los FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La FIDUCIARIA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- c. Con relación al **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CRÉDITO**: ACCIÓN FIDUCIARIA 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 Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.





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

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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. GASTOS Y COSTOS: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato, y los que se generen por su disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, así como la remuneración de ACCIÓN, serán de cargo del FIDEICOMISO y subsidiariamente del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ACCIÓN, en la dirección que tenga registrada en sus archivos. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de ACCIÓN, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO: Los gastos notariales ocasionados por el otorgamiento de las escrituras de transferencia de los inmuebles serán asumidos en un 50% por las partes. Los gastos que se originen por el registro y la boleta fiscal serán pagados en su totalidad por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. REMUNERACIÓN: La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por sus servicios a título de comisión las siguientes sumas de dinero, que se pagan de manera exclusiva por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

1. Por concepto de estructuración del presente contrato de fiducia mercantil una suma equivalente a un millón de pesos (\$1.000.000.00), pagaderos al momento de la suscripción del presente contrato.
2. Una suma equivalente a un salario mínimo mensual legal vigente (1SMMLV), pagadero en los cinco (5) primeros días de cada mes, por cada mes de duración del presente contrato y hasta su liquidación.





Al valor de las comisiones, deberá incrementársele el valor correspondiente al IVA.

Las comisiones de las que trata la presente cláusula estarán a cargo del FIDEICOMISO y solidariamente con el FIDEICOMISO será responsable el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA para que descunte con cargo a los recursos del FIDEICOMISO las comisiones fiduciarias pactadas en la presente cláusula así como la totalidad de costos y gastos que se generen con ocasión del presente contrato. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO, dineros suficientes para el pago de la remuneración, ACCIÓN remitirá al FIDEICOMITENTE PROMOTOR las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de las mismas. En caso de mora, reconocerán a ACCIÓN intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. Sin embargo ACCIÓN podrá unilateralmente determinar un plazo mayor para el cobro y pago de las comisiones, caso en el cual se causará un interés equivalente a la rentabilidad del fondo común ordinario de la fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones no incluyen los costos y gastos de administración en que incurra la FIDUCIARIA para el cumplimiento de este contrato, costos y gastos que serán asumidos única y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen en las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole. Dichos honorarios serán facturados por la FIDUCIARIA de conformidad con la tabla de tarifas que la FIDUCIARIA le entregue al FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

PARÁGRAFO CUARTO: El presente contrato presta mérito ejecutivo en contra del FIDEICOMISO y del FIDEICOMITENTE PROMOTOR,; la FIDUCIARIA podrá exigir mediante proceso ejecutivo ante la autoridad judicial competente el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente cláusula, sin necesidad de requerimiento judicial ni constitución en mora a los cuales renuncian desde el momento de la firma del presente contrato los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO QUINTO: Así mismo, en el evento en que se reglamente el presente FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR acordará el nuevo monto de las comisiones a cobrar, para dichos efectos celebrarán un otrosi modificatorio que hará parte integral del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. DURACIÓN: El término del presente contrato será el necesario para el cumplimiento del objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. 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:

1. Por mutuo acuerdo entre las partes;
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;





4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - 5.1 El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR con sus obligaciones de atender los gastos y costos del FIDEICOMISO.
 - 5.2 La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT. De la misma manera se deja expresa constancia que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS asumen desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados al FIDEICOMISO en virtud de ésta causal.
 - 5.3 En caso que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus socios sean incluidos en listas restrictivas, tales como lista OFAC, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
 - 5.4 En el evento en que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus socios, sean vinculados o mencionados a nivel nacional o internacional dentro de un proceso de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier naturaleza que la FIDUCIARIA considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente contrato.
 - 5.5 Que los bienes del FIDEICOMISO sean vinculados de cualquier forma a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.
 - 5.6 Por vincularse a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS a procesos relacionados con el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente debido a la ejecución, realización o participación en actividades de captación ilegal de recursos o cualquier otro delito y/o infracción administrativa.
 - 5.7 La imposibilidad de localizar a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del contrato. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

PARÁGRAFO PRIMERO. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO: En el evento en que los FIDEICOMITENTES incumplan con una o más de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente contrato, la FIDUCIARIA podrá terminarlo de forma unilateral, lo cual aceptan y entienden los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA podrá reclamarles a los FIDEICOMITENTES que hayan incumplido las obligaciones a su cargo, los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento.

En virtud de lo anterior, acaecida la causal de terminación unilateral del contrato, la FIDUCIARIA procederá a notificar a los FIDEICOMITENTES del incumplimiento y la subsiguiente terminación del contrato con el ánimo de proceder a restituir a los BENEFICIARIOS los bienes fideicomitados, previo descuento de lo que los FIDEICOMITENTES adeuden por comisiones o gastos de administración. En el evento en que no sea posible llevar a cabo dicha restitución por la imposibilidad de ubicar a los BENEFICIARIOS o porque estos se nieguen a recibirlos, pese a que el FIDEICOMISO continuará siendo el propietario de los bienes fideicomitados, cesará para la FIDUCIARIA cualquier tipo de responsabilidad que pueda derivarse de la tenencia y/o administración de los mismos y de las obligaciones establecidas en el presente contrato a su cargo, quedando en cabeza de ACCIÓN única y exclusivamente la obligación de restituir los bienes





fideicomitidos. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente cláusula para la terminación bilateral del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que la FIDUCIARIA renuncie a su calidad de fiduciario dentro del presente contrato o por algún motivo no pueda continuar desempeñando tal calidad dentro del mismo, deberá ceder su posición contractual a favor de la FIDUCIARIA que de común acuerdo instruyan los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Terminado el contrato por cualquiera de las causas previstas en el numeral anterior, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO en el siguiente orden:

1. Pago de los gastos de administración, impuestos, tasas, contribuciones, comisión fiduciaria y demás gastos pendientes a cargo del FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o de los BENEFICIARIOS.
2. En la liquidación del contrato, la FIDUCIARIA, previo descuento o pago de los montos que se le adeuden por gastos de administración y comisiones fiduciarias, restituirá los bienes o el remanente a órdenes de los BENEFICIARIOS.
3. La FIDUCIARIA entregará las cuentas de su gestión a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, para con ello dar por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante el período de liquidación sólo procederán para la FIDUCIARIA gestiones directamente relacionadas con tal fin y se continuará generando en dicha etapa la comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible:

1. Si existieren recursos liquidados 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, otorgan poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos o carteras colectivas de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. en nombre y por cuenta de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda.
2. En el evento que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del contrato, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. MODIFICACIONES: Todas las adiciones y modificaciones al presente contrato deberán constar por escrito firmado debidamente por las partes. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO y aquellas que alteren los derechos consagrados para los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, requerirán de previo consentimiento y autorización de éstos.





CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES: Las direcciones para notificaciones y para todos los efectos de este contrato son:

FIDEICOMITENTE PROMOTOR

Dirección: Carrera 40 NO. 5B-15. Barrio Tequendama,

Teléfono: 485 1094

Correo: gerencia@buenavistaconstructora.com
juridico@buenavistaconstructora.com

FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS

Dirección: Carrera 9ª. No. 10-04. Oficina 201, Piso 2. Edificio Hotel Aristi -Cali-Valle del Cauca.

Telefonos: 882-2521; 880-0444; 883-1077.

Correos: info@reservadecristales.com
aristigerencia@hotearisti.com.co

FIDUCIARIA:

Dirección: Calle 25 Norte No. 7N-10 Barrio Santa Mónica - Cali.

Teléfono: 660 13 82.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS: Los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS o quienes representen su derecho u ostenten en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE y de BENEFICIARIO 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, los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS conocen y aceptan 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, los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero 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 los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en la FIDUCIARIA, en DATACRÉDITO EXPERIAN, CFIN 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.

PARÁGRAFO. CONSULTA Y REPORTE CONFECÁMARAS: Los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro tales calidades, autorizan 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, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan 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, los FIDEICOMITENTES manifiestan que conocen y aceptan 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 los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro tales calidades, autorizan 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la ejecución, interpretación y/o terminación del presente contrato, podrán ser resueltas directamente por las partes, para lo cual tendrán un término de treinta (30) días calendario. En el evento de no lograr un acuerdo dentro de este término, las partes deberán acudir a la justicia ordinaria. En caso de que la diferencia surja solamente entre los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR, estos deben acudir al arbitramento previamente establecido en la cláusula décima séptima del contrato de promesa de compra-venta suscrito el 15 de agosto de 2013.





CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. INDEMNIDAD: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrá siempre indemne a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le corresponden a este como FIDEICOMITENTE PROMOTOR con relación al desarrollo del PROYECTO; toda vez que es claro para las partes que el diseño, la gerencia y la construcción, así como la entrega y post entrega del mismo, de conformidad con las disposiciones legales y autorizaciones requeridas para la materia, es responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del mismo; al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere su desarrollo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones en materia tributaria y/o administrativa asociadas al PROYECTO y/o el FIDEICOMISO; por tanto, se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

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

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

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA .ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: 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 y los BENEFICIARIOS 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 su vinculación.

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉXTA. PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA:

1. **DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** En calidad de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS declaramos que leímos detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.
2. **DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCIÓN cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCIÓN en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCIÓN. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores





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

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

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

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en Cali a los veintiún (21) días del mes de septiembre de 2015 en ocho (8) ejemplares al mismo tenor.

FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS

JORGE ALBERTO ARISTIZÁBAL ALVIRA
C.C. 16.689.081 de Cali
Representante Legal
LA MORELIA S.A.
CRISTALINDA S.A.



LA FIDUCIARIA

ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO
C.C. No. 94.501.791 de Cali.
Representante Legal
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR

CARLOS MAURICIO POSSO O.
C.C. No. 16.740.467 de Cali
Representante Legal
BUENAVISTA CONSTRUCTORA
PROMOTORA S.A.

Y



PAGARE No. 1

VALOR: _____ (\$ _____)

CIUDAD DONDE SE EFECTUARÁ EL PAGO: _____

VENCIMIENTO(S): _____

INTERESES DURANTE LA MORA: MAXIMA TASA LEGAL PERMITIDA

CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.740.467 de Cali, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.**, sociedad comercial colombiana, con domicilio principal en Cali, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Cali, tal como se acredita con el certificado de existencia y representación, prometo pagar incondicional, solidaria e indivisiblemente, en dinero en efectivo, a la orden de la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** la suma de _____

(\$ _____), moneda legal colombiana, por concepto de las comisiones fiduciarias generadas con ocasión del contrato denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA FASE V**, celebrado mediante documento privado de fecha 21 de septiembre de 2015. Esta suma se obliga a pagarla a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en la oficina ubicada en la ciudad de Cali, el día _____ (____) del mes _____ del año _____

(____). En caso de mora, sin perjuicio de las acciones legales a que tenga derecho el acreedor, se obliga a pagar la tasa máxima de interés moratorio permitida por la ley, que resulte de la certificación expedida por la **SUPERINTENDENCIA FINANCIERA** o por la autoridad monetaria, vigente en la fecha del pago de los intereses, expresada en términos efectivos anuales. Todos los gastos que cause este título valor serán de mi cargo, lo mismo que los honorarios de abogado por cobranza extrajudicial o judicial y las costas judiciales a que diere lugar.

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. queda facultada para declarar vencido el plazo y exigir el pago total de la obligación, más los intereses de mora y demás accesorios en caso de incumplimiento en el pago de las obligaciones derivadas del Contrato denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA FASE V**, tales como costos de avalúos, pólizas, gastos para la defensa de los bienes fideicomitidos, comisiones fiduciarias, impuestos, gastos de administración, gastos bancarios, etcétera, existentes a mi cargo, y en favor de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

Se firma en Cali, a los _____ (____) días del mes de _____ de 2.0____.


BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.
CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA /
C.C. 16.740.467 de Cali
Representante Legal




**CARTA DE INSTRUCCIONES DEL
PAGARE No. 1**

CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No.16.740.467 de Cali, quien obra en nombre y representación legal de la sociedad **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.**, sociedad comercial colombiana, con domicilio principal en Cali, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, tal como se acredita con el certificado de existencia y representación, autorizo(amos) a la **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** para que en aplicación del derecho conferido por el artículo 622 del Código de Comercio, sin previo aviso complete los espacios que se han dejado en blanco en el **PAGARÉ No. 1** adjunto, siguiendo las siguientes instrucciones:

- 1) Como valor del pagaré y cantidad total a pagar deberá colocarse el valor que represente las obligaciones incumplidas derivadas del contrato denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA FASE V**, celebrado mediante documento privado de fecha 21 de septiembre de 2015, tales como costos de avalúos, pólizas, gastos para la defensa de los bienes fideicomitidos, comisiones fiduciarias, impuestos, gastos de administración, gastos bancarios, etcétera, existentes a mi cargo y a favor de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, de conformidad con las normas legales, las políticas de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, y con el (los) acuerdo(s) o contrato(s) que se hayan celebrado(s) entre las partes.
- 2) El espacio en blanco correspondiente al lugar donde debe cumplirse la obligación, deberá completarse con el nombre de la ciudad donde se firmó el pagaré.
- 3) El espacio en blanco correspondiente a la fecha de vencimiento deberá ser llenado, con la fecha correspondiente al día en el cual se completan los espacios en blanco en el pagaré de conformidad con lo establecido en el numeral siguiente.
- 4) Los espacios dejados en blanco en el pagaré se podrán llenar de conformidad con lo aquí señalado, a partir del día o momento en que ocurra o se configure mora o incumplimiento en el pago de las obligaciones derivadas del contrato denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA FASE V**, tales como comisiones fiduciarias, impuestos, gastos de administración, etcétera, existentes a mi cargo, como **FIDEICOMITENTE** del contrato denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA FASE V**.

En constancia de pleno conocimiento y aceptación de lo anterior se firma la presente carta de instrucciones en Cali, a los 21 días del mes de septiembre de 2015.


BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.
CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA
C.C. 16.740.467 de Cali
Representante Legal



OTROSÍ REGLAMENTARIO AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN MEDIANTE EL CUAL SE CONSTITUYÓ EL FIDEICOMISO FA-3320 LOTE LA MORELIA ETAPA V

Entre los suscritos a saber:

- A) **JORGE ALBERTO ARISTIZÁBAL ALVIRA**, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número 16'689.081 de Cali, actuando en su calidad de representante legal de las sociedades (i) **LA MORELIA S.A. con NIT 890.303.393-1**, sociedad con domicilio en la ciudad de Cali, constituida mediante la escritura pública número 7.134 del 28 de diciembre de 1.967, otorgada por la Notaría Segunda de Santiago de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali bajo el número de matrícula 2023-4; (ii) **CRISTALINDA S.A. con NIT 890.311.196-9**, sociedad con domicilio en la ciudad de Cali, constituida mediante la escritura pública número 7.403 del 23 de diciembre de 1.976, otorgada por la Notaría Segunda de Santiago de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali bajo el número de matrícula 39611-06, sociedades que para efectos de este contrato se denominan **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS**.
- B) **CARLOS MAURICIO POSSO OSPINA** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.740.467 de Cali quien en este acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.**, sociedad constituida mediante escritura pública No. 130 del 23 de enero de 2004 de la Notaría Cuarta del Circulo de Cali, con matrícula mercantil No.625358 de la Cámara de Comercio de Cali y con NIT.805.029.384-1 calidad que acredita con el Certificado de Cámara y Comercio, sociedad que para los efectos de este contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- C) **ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.501.791 de Cali, actuando en su calidad de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1.376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, todo lo cual consta en el respectivo certificado de constitución y registro de documentos de la Cámara de Comercio de Bogotá y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se entienden forman parte integral del presente escrito, sociedad que en adelante se denominará la **FIDUCIARIA y/o ACCIÓN**.

Las partes antes mencionadas, manifestaron que por medio del presente documento han convenido en celebrar un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que detente la propiedad de él(los) lotes para el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA**, proyecto que se desarrollará en etapas y al cual serán transferido(s) el(los) lotes de terreno requeridos para su ejecución, el cual se registrará por las siguientes





CLÁUSULAS:

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

1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denomina **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**.
2. **FIDUCIARIA o ACCIÓN:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIAS.A.
3. **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Es la sociedad BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A, identificada al inicio del presente contrato.
4. **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS:** Son las sociedades LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A., identificadas al inicio del presente.
5. **FIDEICOMITENTES:** Cuando en el presente contrato se haga alusión a los FIDEICOMITENTES se entenderá que se refiere conjuntamente al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS.
6. **BENEFICIARIOS:** Son BENEFICIARIOS del presente contrato los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en los términos que se establecen más adelante.
7. **BIENES INMUEBLES:** Son el(los) BIENES INMUEBLES identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 370-845247 y 370-29474 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, los cuales serán transferidos por los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS al FIDEICOMISO.
8. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Es la PROMESA DE COMPRAVENTA celebrada por los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, en calidad de prometientes vendedores, y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en calidad de prometiente comprador, mediante documento privado de fecha 15 de Agosto de 2013, respecto de los BIENES INMUEBLES y los otrosíes que modifiquen complementen o adicionen el mencionado documento.
9. **PROYECTO:** Es el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA** el cual consta de 3 etapas de 60 apartamentos en cada una.
10. **FIDEICOMISO RECURSOS:** Es el fideicomiso FA-2712 FIDEICOMISO RECURSOS LA MORELIA FASE V, constituido para la administración de los recursos destinados al desarrollo del PROYECTO.
11. **ADQUIRENTES DE UNIDADES PRIVADAS:** Serán las personas naturales o jurídicas a favor de quienes se transferirán, según las instrucciones del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, quienes a su vez suscribirán el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN respecto de la unidad inmobiliaria que pretenden adquirir.

CLÁUSULA SEGUNDA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN:

1. Mantenga la titularidad jurídica de el(los) BIENES INMUEBLES que se le transfieran a título de Fiducia Mercantil o a cualquier título por los FIDEICOMITENTES, aquellos que se construyan sobre el inmueble fideicomitado y los que sean adquiridos con los recursos del FIDEICOMISO.
2. Registre a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS como BENEFICIARIO del pago del precio que le corresponda en virtud de la transferencia de los BIENES INMUEBLES que realizará al FIDEICOMISO. El BENEFICIARIO será registrado como beneficiarios del pago del lote, pudiendo el FIDEICOMITENTE PROMOTOR disponer de aquel o aquellos bienes respecto de los cuales haya realizado el pago total(100%) de los BIENES INMUEBLES.





3. Registre al FIDEICOMITENTE PROMOTOR como BENEFICIARIO de los BIENES INMUEBLES en virtud de la PROMESA DE COMPRAVENTA en la medida en que se realicen los pagos respecto de estos.
4. Verifique que se realicen los pagos establecidos en la PROMESA DE COMPRAVENTA a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS o se haya constituido la garantía sustitutiva establecida en el Parágrafo de la Cláusula Séptima de la PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita entre los FIDEICOMITENTES.
5. Permita que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR por su cuenta y riesgo adelante sobre el INMUEBLE el PROYECTO.
6. Transfiera a quién corresponda, de conformidad con lo que para el efecto se establezca en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, las unidades resultantes del PROYECTO.
7. Siga las demás instrucciones que se establecen más adelante.

CLÁUSULA TERCERA: ACCIÓN en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, mantendrá los BIENES INMUEBLES, bienes muebles, recursos líquidos, y en general cualquier clase de bienes o derechos que recibe a título de fiducia o a cualquier título, al igual que aquellos que en desarrollo del presente contrato le sean transferidos o sean adquiridos por el FIDEICOMISO, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

PARÁGRAFO PRIMERO: 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.

CLÁUSULA CUARTA. TRANSFERENCIA: Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, transferirán a título de fiducia mercantil para que conforme el FIDEICOMISO, la totalidad de los derechos de dominio y posesión sobre el(los) BIEN(ES) INMUEBLE(S), el(los) cual(es) se describe(n), identifica(n) y determina(n) a continuación:

Los dos (2) lotes de terreno objeto del presente contrato, están ubicados en el pie-de-loma del Cerro Los Cristales, entre los barrios Los Cristales y el barrio altos de Santa Isabel del Municipio de Santiago de Cali, por la zona centro-sur del sector conocido como "Fundo LA MORELIA" que se ilustra en el plano de división que se anexa, entre las cotas 1,100 m.s.n.m. y 1,140 m.s.n.m., entre las vías proyectadas Carrera 37, Calle 12ª Oeste y Calle 13ª. Oeste, doscientos setenta metros lineales (270 mts.) al occidente de la intersección de la Carrera 36D Oeste con el eje occidental de la prolongación de la Avenida Circunvalación inaugurada el 18 de diciembre de 2002, a unos doce (12) metros al sur del conjunto residencial "Cerros Cristales" con 3 bloques de edificios de cinco (5) pisos cada uno que suman 210 apartamentos construidos entre los años 2009-2013 en un lote de terreno de aproximadamente 18,226.06 m2 útiles en el sector LA MORELIA-ETAPA VI, y a unos trescientos cuarenta metros lineales (340 mts.) al oriente de la intersección de la vía que de Cali conduce al Monumento a Cristo Rey-Yanaconas con la vía "Circunvalar de la Paz" que pasa por la Urbanización Mónaco en la zona rural Corregimiento Los Andes..

Los dos (2) lotes de terreno denominados; "LOTE G-11+G-12-LM" con área aproximada de 9,105.20 m2 y "LOTE G-11+G-12-C" con área aproximada de 9,734.06 m2, y que suman un área aproximada de 18,839.26 m2, se derivan como área útil del proyecto urbanístico "LA MORELIA-ETAPA V" con área total aproximada de 31,947.46 m2 brutos sin urbanizar, que a su vez se deriva del "PLAN PARCIAL-LA





MORELIA-ETAPAS III, IV y V de 169,130 m2 brutos adoptado por medio del Decreto no.4110.20.0174 del 13 de mayo de 2009 suscrito por el Señor Alcalde del Municipio de Santiago de Cali, y tienen los siguientes linderos especiales, tomados del plano general de división, y tienen los siguientes linderos especiales, tomados del plano general de división, con las coordenadas de los puntos aclaradas por medio de la escritura pública No. 3521 del 28 de septiembre de 2012 otorgada por la Notaria Tercera (3ª.) de Cali, plano que hace parte integrante de la presente promesa, así:

(1) "LOTE G-11+G-12-LM" DE APROX. 9,105.20 M2: DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE G-11+G-12-LM" DE APROX. 9,105.20 M2:

Es un lote de terreno en forma triangular denominado **"LOTE G-11+G-12-LM"** con cabida aproximada de **NUEVE MIL CIENTO CINCO METROS CUADRADOS CON VEINTE CENTIMETROS CUADRADOS (9,105.20 m2)**, identificado con el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria no. **370-845247** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, se encuentra ubicado en **"LA MORELIA-ETAPA V"** en el barrio altos de Santa Isabel de Cali, y está determinado por los siguientes linderos así:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-LM": colinda por el norte en una distancia aproximada de **164.85 metros lineales** con la **"CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM"** de 3,430.76 m2. El lindero NORTE se inicia partiendo del **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del **"LOTE G-11+G-12-C"** de 9,734.06 m2 y en la esquina norte-oriental del **"LOTE G-11+G-12-LM"** de 9,105.20 m2, siguiendo en una distancia de 22.83 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 103G**. Del **Punto 103G** (con coordenadas N108,206,230-E108,860,969) siguiendo en una distancia de 20.05 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **Punto 104G**. Del **Punto 104G** (con coordenadas N108,206,630-E108,840,973) siguiendo en una distancia de 20.01 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **Punto 105G**. Del **Punto 105G** (con coordenadas N108,207,015-E108,820,977) siguiendo en una distancia de 20.01 metros lineales en dirección S-W hasta llegar al **Punto 106G**. Del **Punto 106G** (con coordenadas N108,207,307-E108,800,979) siguiendo en una distancia de 23.52 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 107G**. Del **Punto 107G** (con coordenadas N108,211,136-E108,777,841) siguiendo en una distancia de 25.43 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 108G**. Del **Punto 108G** (con coordenadas N108,226,499-E108,757,565) siguiendo en una distancia de 33 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 90G** (con coordenadas N108,240,770-E108,728,269) que colinda con del anden norte-oriental de la vía vehicular proyectada **CALLE 13 OESTE** y **CARRERA 37** que circula **"LA MORELIA-ETAPA V"** y con la esquina sur-occidental de la **"CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM"** de 3,430.76 m2;

(B) LINDERO ORIENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-LM": colinda por el oriente en una distancia aproximada de **117.47 metros lineales** con el lote de terreno **"LOTE G-11+G-12-C"** de 9,734.06 m2 de propiedad de la sociedad **CRISTALINDA S.A.** en **"LA MORELIA-ETAPA V"**. El lindero ORIENTE se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.398) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada **CALLE 12 OESTE** y **CARRERA 37** que circula **"LA MORELIA-ETAPA V"** siguiendo en línea recta en una distancia de 117.47 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del **"LOTE G-11+G-12-C"** de 9,734.06 m2 y en la esquina norte-oriental del **"LOTE G-11+G-12-LM"** de 9,105.20 m2 y sobre el lindero sur de la **"CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-LM"** de 3,430.76





m2;

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE G-11+G-12-LM" : colinda por el sur en una distancia aproximada de **125.11 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.. El lindero SUR se inicia partiendo del **Punto 91G** (con coordenadas N108,202,808-E108,740,774) que colinda con del andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 92G**. Del **Punto 92G** (con coordenadas N108,167,215-E108,758,960) siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 93G**. Del **Punto 93G** (con coordenadas N108,134,836-E108,782,396) siguiendo en una distancia de 40.01 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 94G**. Del **Punto 94G** (con coordenadas N108,106,440-E108,810,526) siguiendo en una distancia de 5.08 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.398);

(D) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-LM" : colinda por el occidente en una distancia aproximada de **40.08 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del "LOTE LA MORELIA-ETAPA VII" de propiedad de LA MORELIA S.A.. El lindero OCCIDENTE se inicia partiendo del **Punto 90G** (con coordenadas N108,240,770-E108,728,269) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-LM" y que colinda con el andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 40.08 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 91G** (con coordenadas N108,202,808-E108,740,774) que colinda con del andén norte-occidental de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" ; Hasta aquí la descripción y linderos del "LOTE G-11+G-12-LM" con cabida aproximada de **9,105.20 m2** en "LA MORELIA-ETAPA V" al occidente de los altos del barrio Santa Isabel de Cali;

(2) "LOTE G-11+G-12-C" DE APROX. 9,734.06 M2:DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS DEL INMUEBLE "LOTE G-11+G-12-C" DE APROX. 9,734.06 M2:

El lote de terreno denominado "LOTE G-11+G-12-C" con una cabida aproximada de **NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (9,734.06 m2)** identificado con el Certificado de Tradición de Matricula Inmobiliaria No. **370-29474** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, y con el predio catastral no. **G-0998-0002-0000**, se encuentra ubicado en el sector denominado "LA MORELIA-ETAPA V" en el barrio altos de Santa Isabel de Cali, al oriente del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de la sociedad LA MORELIA S.A. en "LA MORELIA-ETAPA V", al occidente de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE la cual lo separa del proyecto residencial de 210 apartamentos "CERRO CRISTALES-LA MORELIA-ETAPA VI", al norte de la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del lote de terreno "SALDO ZONA F-B" identificado con la matricula inmobiliaria no. 370-763627 de propiedad de CRISTALINDA S.A., y al sur de la franja de terreno "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-C" de 821.14 m2 correspondiente a una cesión de espacio público para el MUNICIPIO DE CALI, y está determinado por los siguientes linderos:

(A) LINDERO NORTE DEL "LOTE G-11+G-12-C": colinda por el norte en una distancia aproximada de **58.83 metros lineales** con la "CESION ZONA VERDE/AREAS FORESTALES DE PROTECCION-CZV-AFP-G6-C" de 821.14 m2 cedida al MUNICIPIO DE CALI. El lindero NORTE se inicia partiendo del **Punto**





99G (con coordenadas N108,185,971-E108,939,099) que colinda con el trazado del anden occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 25.66 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 100G**. Del **Punto 100G** (con coordenadas N108,187,606-E108,913,682) siguiendo en una distancia de 16.41 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 101G**. Del **Punto 101G** (con coordenadas N108,194,247-E108,898,697) siguiendo en una distancia de 16.76 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de LA MORELIA S.A.;

(B) LINDERO ORIENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-C" : colinda por el oriente en una distancia aproximada de **158.08 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", la cual lo separa del proyecto residencial de 210 apartamentos "CERRO CRISTALES-LA MORELIA-ETAPA VI". El lindero ORIENTE se inicia partiendo del **Punto 96G** (con coordenadas N108,079,617-E108,883,718) que colinda con el trazado del anden occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V", siguiendo en una distancia de 40.31 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 97G**. Del **Punto 97G** (con coordenadas N108,099,251-E108,917,468) siguiendo en una distancia de 40.02 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 98G**. Del **Punto 98G** (con coordenadas N108,134,973-E108,935,381) siguiendo en una distancia de 52.09 metros lineales en dirección N-W hasta llegar al **Punto 99G** (con coordenadas N108,185,971-E108,939,099) que colinda con el trazado del anden occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V";

(C) LINDERO SUR DEL "LOTE G-11+G-12-C" : colinda por el sur en una distancia aproximada de **75.11 metros lineales** con la vía vehicular proyectada CARRERA 37 la cual lo separa del lote de terreno "SALDO ZONA F-B" identificado con la matrícula inmobiliaria no. 370-763627 de propiedad de CRISTALINDA S.A.. El lindero SUR se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.938) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" en una distancia de 35 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 95G**. Del **Punto 95G** (con coordenadas N108,085,880-E108,844,592) siguiendo en línea curva en una distancia de 40.11 metros lineales en dirección S-E hasta llegar al **Punto 96G** (con coordenadas N108,079,617-E108,883,718);

(D) LINDERO OCCIDENTAL DEL "LOTE G-11+G-12-C": colinda por el occidente en una distancia aproximada de **117.47 metros lineales** con el del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de la sociedad LA MORELIA S.A. en "LA MORELIA-ETAPA V". El lindero OCCIDENTE se inicia partiendo del **Punto 94-X-G** (con coordenadas N108,103.156-E108,814.938) que colinda con del anden norte-occidental de la vía vehicular proyectada CALLE 12 OESTE y CARRERA 37 que circula "LA MORELIA-ETAPA V" siguiendo en línea recta en una distancia de 117.47 metros lineales en dirección N-E hasta llegar al **Punto 102G** (con coordenadas N108,199,319-E108,882,728) ubicado en la esquina norte-occidental del "LOTE G-11+G-12-C" y en la esquina norte-oriental del "LOTE G-11+G-12-LM" de 9,105.20 m2 de propiedad de LA MORELIA S.A.;

Hasta aquí la descripción y linderos del predio denominado "LOTE G-11+G-12-C" con cabida aproximada de **9,734.06 m2** en "LA MORELIA-ETAPA V" en los altos del barrio Santa Isabel de Cali;





PARÁGRAFO PRIMERO: Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS transferirán los derechos de dominio y posesión sobre los BIENES INMUEBLES al FIDEICOMISO libres de censo, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se deberá obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, comprometiéndose a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que afecte su posesión libre y pacífica o que comprometa la ejecución del objeto del presente contrato. Igualmente se deberá obligar a salir al saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción de los bienes que transfieran, frente a la FIDUCIARIA y frente a los terceros a los que ésta le llegare a transferir a cualquier título dichos bienes, incluyendo a los cesionarios de derechos fiduciarios sobre el presente FIDEICOMISO en el evento en el que hubiere cesiones aprobadas por ACCIÓN.

Quedará ACCIÓN relevada expresamente de la obligación de responder por el saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción, al proceder a la transferencia de los bienes del FIDEICOMISO a los FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS o a terceros.

PARÁGRAFO SEGUNDO. ESTUDIO DE TÍTULOS: Los FIDEICOMITENTES deberán aportar los estudios de títulos respecto de los BIENES INMUEBLES con los cuales se pretenda incrementar el FIDEICOMISO; dichos estudios deberán contar con el concepto favorable del abogado que lo realice. En el evento contrario, los FIDEICOMITENTES se obligan de manera irrevocable a realizar todos los actos y gestiones necesarias para el saneamiento de dichos bienes.

En todo caso el estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN.

PARÁGRAFO TERCERO. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO: El FIDEICOMISO podrá ser incrementado por los FIDEICOMITENTES o directamente por el FIDEICOMISO, mediante la transferencia de bienes muebles e inmuebles o derechos reales o personales, acciones y en general toda clase de bienes o derechos.

PARÁGRAFO CUARTO. COMODATO: La FIDUCIARIA, en su calidad de administradora fiduciaria de los bienes fideicomitidos, manifiesta que suscribirá con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR un contrato privado de comodato a título precario que será parte de este contrato de fiducia.

Una vez suscrito dicho contrato privado de comodato, será el FIDEICOMITENTE PROMOTOR el único responsable de la custodia, tenencia y administración de los bienes fideicomitidos, quedando relevada la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO de cualquier responsabilidad derivada de la custodia, tenencia, uso, explotación y administración de los mismos.

OBLIGACIONES ESPECIALES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR COMO COMODATARIO: En su calidad de tenedor comodatario de los bienes que integran el FIDEICOMISO, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obligan a:

1. Asumir a su cargo el mantenimiento y gastos necesarios para el mantenimiento normal de los bienes fideicomitidos.
2. Sustituir judicial y extrajudicialmente a la FIDUCIARIA en cualquier clase de litigio o controversia que acontezca como resultado directo o indirecto del uso de los bienes fideicomitidos.





3. Realizar las gestiones necesarias en caso de la ocurrencia de un siniestro ante las autoridades respectivas judiciales y/o administrativas, compañía aseguradora y demás órganos relacionados, informar a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles subsiguientes de presentarse un siniestro que implique la pérdida o destrucción total o parcial de los bienes fideicomitidos.
4. Hacerse responsable por la defensa y representación del FIDEICOMISO y/o de la FIDUCIARIA en cualquier controversia, litigio o diligencia de carácter judicial, extrajudicial o de cualquier tipo, que esté relacionada directa o indirectamente con los bienes fideicomitidos y uso del mismo, salvo en los eventos en que por disposición de la Ley se requiera que comparezca el titular de los bienes, caso en el cual deberá notificar de manera oportuna a la FIDUCIARIA. En todo caso los gastos de transporte, defensa judicial o extrajudicial, honorarios de abogado, gastos y costas judiciales correrán exclusivamente por cuenta del FIDEICOMISO, y en caso que el FIDEICOMISO no cuente con recursos suficientes deberá aportarlos el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
5. Restituir la tenencia de los bienes al FIDEICOMISO dentro de los cinco días siguientes a aquel en el que la FIDUCIARIA se lo solicite. Esta obligación constituye una obligación clara, expresa y exigible de hacer.
6. Realizar la restitución de los bienes fideicomitidos en las condiciones en la que se les entregan y libres de cualquier clase de ocupación o invasión que impida al FIDEICOMISO ejercer la plena posesión sobre el inmueble. Las mejoras que realice el FIDEICOMITENTE PROMOTOR sobre los bienes entregados en comodato se entenderán incorporadas a los mismos y en ningún caso habrá lugar al pago o reembolso de las mismas, renunciando el COMODATARIO a ejercer cualquier acción de reconocimiento o cobro por dichas mejoras.

PARÁGRAFO QUINTO. CERTIFICADOS DE TRADICIÓN: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que de forma trimestral y con cargo a los recursos fideicomitidos solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos que corresponda, los certificados de tradición actualizados de la totalidad de los BIENES INMUEBLES que haga parte del FIDEICOMISO. En caso de no contar con los recursos suficientes dentro del FIDEICOMISO para estos efectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a transferirlos o en su defecto a aportar los respectivos certificados de tradición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA los solicite.

PARÁGRAFO SEXTO. VISITAS PERIÓDICAS: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que de forma semestral y con cargo a los recursos fideicomitidos visite los BIENES INMUEBLES que haga parte del FIDEICOMISO, con el fin de verificar las condiciones físicas de los mismos. En caso de no contar con los recursos suficientes dentro del FIDEICOMISO para estos efectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a transferirlos dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que la FIDUCIARIA los solicite.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: ACCIÓN registrará en la contabilidad del FIDEICOMISO como valor de los BIENES INMUEBLES aquel que le instruyan los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, previa aceptación del FIDEICOMITENTE PROMOTOR. Este valor podrá ser modificado posteriormente por los BENEFICIARIOS. En todo caso en la contabilidad del FIDEICOMISO se reportarán las mejoras que se desarrollen sobre los bienes fideicomitidos.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS: Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR





manifiestan 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 ni la garantía general de sus acreedores. Así mismo, manifiestan que los bienes que transfieren al FIDEICOMISO, así como los recursos destinados al pago de los mismos provienen del desarrollo lícito de sus actividades.

CLÁUSULA SEXTA. DENOMINACIÓN: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato. A este patrimonio autónomo ingresan los bienes que con destino a él transfieran el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y los BENEFICIARIOS, aquellos bienes que por accesión o que por cualquier título se incorporen a los inmuebles que posteriormente se transfieran, y los demás que adquiera el patrimonio autónomo contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO. REGISTROS CONTABLES: El FIDEICOMITENTE para efectos contables certificará y reportará a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Calle 25 Norte N° 7 N 10 de la ciudad de Cali.

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

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

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados.
2. Entregar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, la custodia y tenencia a título de comodato precario de los BIENES INMUEBLES del FIDEICOMISO.
3. Registrar a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS como BENEFICIARIOS con respecto al pago de los BIENES INMUEBLES.
4. Verificar el cumplimiento del pago convenido entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, del precio de venta de los BIENES INMUEBLES establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS o verificar la constitución de la garantía sustitutiva establecida en el Parágrafo de la Cláusula Séptima del mismo documento.
5. Garantizar que no se transferirán las unidades de vivienda resultantes del desarrollo del proyecto a favor de terceros hasta tanto se haya llevado a cabo el pago del precio de los mismos a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS o se haya constituido la garantía sustitutiva establecida en el Parágrafo de la Cláusula Séptima del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA. En virtud de ello la FIDUCIARIA deberá solicitar la acreditación del pago o de la constitución de la garantía sustitutiva al FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO respecto de los BIENES INMUEBLES que se





- pretende transferir parcial o totalmente por parte de este. Para tal efecto, LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, aportaran la instrucción irrevocable acreditando el pago de la obligación o la constitución de la garantía sustitutiva establecida en el Parágrafo de la Cláusula Séptima del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA correspondiente a las unidades a escriturar.
6. Efectuar la transferencia del derecho de dominio a los ADQUIRENTES DE UNIDADES PRIVADAS, según las instrucciones que para tal efecto le imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, una vez terminada la construcción.
 7. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
 8. Llevar un registro de las cesiones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, que efectúen los FIDEICOMITENTES en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
 9. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.
 10. Restituir los lotes de terreno que no hayan sido cancelados en su totalidad por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, en el evento en que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR incumpla con los pagos pactados por los lotes de terreno y que los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS soliciten su restitución.
 11. Permitir que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle un proyecto inmobiliario sobre los bienes inmuebles que hagan parte del FIDEICOMISO.
 12. Registrar contablemente las mejoras, los incrementos, las transferencias de dominio de las unidades resultantes del PROYECTO, que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR le reporte 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 PROMOTOR deberá remitir a ACCIÓN el correspondiente certificado de tradición y libertad o documento equivalente en el que conste la transferencia del dominio.
 13. Suscribir como vocera y administradora del FIDEICOMISO todos aquellos documentos que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR requiera para la ejecución del 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, las escrituras públicas de constitución de hipotecas, cesión de vías, zonas verdes, equipamiento comunitario de acuerdo con la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
 14. Constituya sobre los bienes inmuebles fideicomitados hipoteca abierta sin limite en la cuantía a favor de la Entidad Financiera que indique el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, para garantizar obligaciones de las distintas etapas del proyecto, previa instrucción del FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO.
 15. Suscribir por instrucción del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, si es del caso, los formularios de solicitud de crédito al igual que los títulos valores que se requieran para que sea otorgado el mencionado crédito al FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
 16. 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.





17. Las demás establecidas en el presente contrato y aquellas impartidas durante el desarrollo del mismo siempre y cuando no vayan en contra del objeto del mismo ni pongan en riesgo los derechos de las partes del contrato o de terceros.

PARÁGRAFO PRIMERO. RESTITUCIÓN BIENES INMUEBLES: Para el efecto se dará aplicación a la cláusula DECIMA SEXTA del contrato de promesa de compraventa suscrita el 15 de Agosto de 2013 entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, la cual hace parte integrante del presente contrato y correspondiendo a LA FIDUCIARIA ejecutar cada uno de los procedimientos allí establecidos.

CLÁUSULA OCTAVA. BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS del presente contrato:

- 8.1 Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS serán BENEFICIARIOS respecto al pago de los BIENES INMUEBLES, en virtud de la PROMESA DE COMPRAVENTA.
- 8.2 El FIDEICOMITENTE PROMOTOR será BENEFICIARIO del presente contrato con respecto a los BIENES INMUEBLES en la medida en que lleve a cabo el pago correspondiente respecto de los mismos; así mismo será beneficiario de las mejoras y construcciones que se desarrollen sobre dichos bienes para la ejecución del PROYECTO, sobre los aportes de recursos propios que realice a favor del FIDEICOMISO y de los remanentes del mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS son beneficiarios del presente contrato única y exclusivamente con respecto al pago del precio establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA, y su forma de pago se sujetará a las disposiciones contenidas dentro de la misma, la cual obrará como anexo 1 del presente contrato y para todos los efectos formará parte integral del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS podrán en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le correspondan 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 deberá ser aprobada previamente por ACCIÓN, quien se reserva el derecho de aceptar o no la misma motivada en la implementación del proceso SARLAFT de la FIDUCIARIA. Además, los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y FIDEICOMITENTE PROMOTOR quedan facultados para realizar la cesión en los términos previstos en las cláusulas vigésima primera y vigésima segunda de la promesa de compraventa firmada entre los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

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

1. Cumplir las instrucciones impartidas en el presente contrato y las que se impartan en desarrollo del mismo, siempre y cuando dichas instrucciones se ajusten plenamente a derecho, a lo establecido en el presente contrato y no contravengan las políticas internas de ACCIÓN.
2. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y BIENES INMUEBLES que le transfieran a título de fiducia mercantil o a cualquier título.



3. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
4. Mantener los bienes fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
5. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES o BENEFICIARIOS. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes que transfieren al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS proporcionarán a ACCIÓN la información que sea requerida y serán por tanto responsables de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma los FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS deberán suministrar los recursos necesarios para que ACCIÓN pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos Fideicomitados.
6. Registrar a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS como BENEFICIARIOS del pago del precio de los BIENES INMUEBLES.
7. Registrar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO con respecto a los BIENES INMUEBLES, en la medida en que se lleve a cabo el pago de los mismos, así mismo será BENEFICIARIO de las mejoras y construcciones que se desarrollen sobre los mismos para la ejecución del PROYECTO, sobre los aportes de recursos propios que realice a favor del FIDEICOMISO y de los remanentes sobre el FIDEICOMISO.
8. Verificar que se haya llevado a cabo el pago de los BIENES INMUEBLES a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS respecto del bien o bienes que se pretendan transferir a terceros, previa instrucción que expedirá el FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO. En el evento en que no se acredite el pago, abstenerse de llevar a cabo la transferencia.
9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a los FIDEICOMITENTES y a los BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera. Dicha rendición podrá ser enviada al último correo electrónico proporcionado por los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS, lo cual es conocido, entendido y aceptado por estos y con lo cual se tendrá por cumplida la obligación a cargo de la FIDUCIARIA.
10. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo, con total independencia de la contabilidad del PROYECTO, la cual es responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
11. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia 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.
12. Cumplir en lo que le sea pertinente con las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa firmada entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, en especial, la cancelación al FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO del 12 % del valor





recaudado en la fase preventas de cada etapa del proyecto al momento de cumplir el Punto de Equilibrio.

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

PARÁGRAFO: Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, radicación de documentos para realizar actividades de enajenación, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR dé a los recursos que le sean girados en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera y administradora del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE

CLÁUSULA DÉCIMA. DERECHOS DE ACCIÓN: Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

1. Cobrar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR la remuneración pactada en este contrato.
2. Exigir al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, 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.
3. Los demás que se deriven de la ley y del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

1. Ejercer en debida forma la custodia y tenencia de los BIENES INMUEBLES del FIDEICOMISO, cuando estos le sean entregados a título de comodato precario.
2. Suscribir con la FIDUCIARIA el contrato de comodato respecto de los BIENES INMUEBLES fideicomitidos, en calidad de comodatario.
3. Entregar a ACCIÓN, 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 impuestos, tasas y contribuciones que se desprendan de los bienes fideicomitidos, sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente FIDEICOMISO.





4. 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.
5. Informar por escrito a ACCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obligan 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. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato, o al momento de su vinculación, 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 con su correspondiente carta de instrucciones, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a su cargo.
7. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCIÓN deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los BIENES INMUEBLES sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
8. Solicitar a ACCIÓN autorización escrita, en el evento que pretendan por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en los inmuebles fideicomitidos, cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN.
9. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciere.
10. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

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

Además de las relacionadas en el mencionado Decreto serán obligaciones especiales del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, las siguientes:

1. Pagar a ACCIÓN la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCIÓN de los recursos administrados en el fideicomiso que se constituya para el manejo de los recursos derivados de los aportes de los ADQUIRIENTES DE UNIDADES PRIVADAS, al igual que de los recursos que se encuentren en el presente FIDEICOMISO.





2. Llevar a cabo toda la facturación que deba realizarse con ocasión al PROYECTO.
3. 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.
4. Solicitar las licencias de construcción que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.
5. Radicar ante la autoridad competente, los documentos exigidos para realizar actividades de enajenación de inmuebles.
6. Recopilar y actualizar cuando así lo requiera ACCIÓN, la documentación de los ADQUIRIENTES DE UNIDADES PRIVADAS que exigen las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -.
7. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO.
8. Impartir a ACCIÓN como vocera y administradora del FIDEICOMISO, 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.
9. Responder por el desarrollo del PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo.
10. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance del PROYECTO.
11. Informar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a ACCIÓN las mejoras que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor y allegando los correspondientes soportes, para efectos de que ésta proceda a realizar los correspondientes registros contables.
12. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCIÓN como vocera y administradora del FIDEICOMISO deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
13. Una vez se realice el registro de los bienes inmuebles ya sea por haber sido transferidos 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 los bienes, el certificado de tradición y libertad o su equivalente para efectos de que ACCIÓN pueda realizar el ajuste contable a que haya lugar.
14. 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 los inmuebles fideicomitidos, cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN. Así mismo asumirá cualquier tipo de responsabilidad derivada del uso indebido de la misma.
15. Gestionar y obtener acometidas e instalación de servicios públicos para el PROYECTO
16. Efectuar la entrega de las unidades resultantes del PROYECTO.
17. 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.



18. 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.
19. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO, FIDEICOMISO RECURSOS o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciera.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS: En desarrollo del presente contrato los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS se obligan con la FIDUCIARIA y con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR a:

1. Transferir a ACCIÓN los BIENES INMUEBLES para que conformen el FIDEICOMISO y conforme a los términos de la PROMESA DE COMPRAVENTA firmada entre los FIDEICOMITENTES.
2. Salir al saneamiento de los BIENES INMUEBLES en los términos de ley, según lo establecido en el presente contrato frente al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y los terceros a quienes se transfieran los BIENES INMUEBLES o parte de estos.
3. Impartir las instrucciones a la FIDUCIARIA, que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR requiera para la ejecución del 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, las escrituras públicas de constitución de hipotecas, cesión de vías, zonas verdes y equipamiento comunitario si es del caso.
4. Impartir las instrucciones a la FIDUCIARIA, para constituir sobre los bienes inmuebles fideicomitados hipoteca abierta sin límite en la cuantía a favor de la Entidad Financiera que financie las distintas etapas del proyecto de acuerdo como lo indique el FIDEICOMITENTE PROMOTOR,
5. Las demás contenidas en el presente contrato, en la ley y aquellas que se deriven de la naturaleza del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES: Son derechos de los FIDEICOMITENTES en desarrollo del presente contrato:

1. Exigir el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA establecidas en el presente contrato.
2. Exigir semestralmente la rendición de cuentas de la gestión de la FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato. La cual podrá ser enviada al último correo electrónico proporcionado por los FIDEICOMITENTES, lo cual es conocido, entendido y aceptado por estos y con lo cual se tendrá por cumplida la obligación a cargo de la FIDUCIARIA.



3. Las demás establecidas en la ley en el presente contrato.

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

- a. Con relación al **RIESGO LEGAL**: La FIDUCIARIA 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 los FIDEICOMITENTES y de la FIDUCIARIA de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La FIDUCIARIA 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 EstressTesting que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- c. Con relación al **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CRÉDITO**: ACCIÓN FIDUCIARIA 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 Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. Los FIDEICOMITENTES eximen a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.
- d. Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La FIDUCIARIA 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 la FIDUCIARIA adolezcan de objetividad.
- e. Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.
- f. 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.





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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. GASTOS Y COSTOS: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato, y los que se generen por su disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, así como la remuneración de ACCIÓN, serán de cargo del FIDEICOMISO y subsidiariamente del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ACCIÓN, en la dirección que tenga registrada en sus archivos. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de ACCIÓN, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO: Los gastos notariales ocasionados por el otorgamiento de las escrituras de transferencia de los inmuebles serán asumidos en un 50% por las partes. Los gastos que se originen por el registro y la boleta fiscal serán pagados en su totalidad por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. REMUNERACIÓN: La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por sus servicios a título de comisión las siguientes sumas de dinero, que se pagan de manera exclusiva por EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR.:

1. Por concepto de estructuración del presente contrato de fiducia mercantil una suma equivalente a un millón de pesos (\$1.000.000.00), pagaderos al momento de la suscripción del presente contrato.
2. Una suma equivalente a 1(un) salario mínimo mensual legal vigente(1 SMMLV), pagadero en los cinco (5) primeros días de cada mes, por cada mes de duración del presente contrato y hasta su liquidación.

Al valor de las comisiones, deberá incrementársele el valor correspondiente al IVA.

Las comisiones de las que trata la presente cláusula estarán a cargo del FIDEICOMISO y solidariamente con el FIDEICOMISO será responsable el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los FIDEICOMITENTES autorizan a la FIDUCIARIA para que descuente con cargo a los recursos del FIDEICOMISO las comisiones fiduciarias pactadas en la presente cláusula así como la totalidad de costos y gastos que se generen con ocasión del presente contrato. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO, dineros suficientes para el pago de la remuneración, ACCIÓN remitirá al FIDEICOMITENTE PROMOTOR las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de las mismas. En caso de mora, reconocerán a ACCIÓN intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. Sin embargo ACCIÓN podrá unilateralmente determinar un plazo mayor para el cobro y pago de las comisiones, caso en el cual se causará un interés equivalente a la rentabilidad del fondo común ordinario de la fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones no incluyen los costos y gastos de administración en que incurra la FIDUCIARIA para el cumplimiento de este contrato, costos y gastos que serán asumidos única y exclusivamente por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.





PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen en las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole. Dichos honorarios serán facturados por la FIDUCIARIA de conformidad con la tabla de tarifas que la FIDUCIARIA le entregue al FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

PARÁGRAFO CUARTO: El presente contrato presta mérito ejecutivo en contra del FIDEICOMISO y del FIDEICOMITENTE PROMOTOR,; la FIDUCIARIA podrá exigir mediante proceso ejecutivo ante la autoridad judicial competente el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la presente cláusula, sin necesidad de requerimiento judicial ni constitución en mora a los cuales renuncian desde el momento de la firma del presente contrato los FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO QUINTO: Así mismo, en el evento en que se reglamente el presente FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR acordará el nuevo monto de las comisiones a cobrar, para dichos efectos celebrarán un otrosi modificatorio que hará parte integral del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. DURACIÓN: El término del presente contrato será el necesario para el cumplimiento del objeto.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. 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:

1. Por mutuo acuerdo entre las partes;
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - 5.1 El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR con sus obligaciones de atender los gastos y costos del FIDEICOMISO.
 - 5.2 La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT. De la misma manera se deja expresa constancia que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS asumen desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados al FIDEICOMISO en virtud de ésta causal.
 - 5.3 En caso que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus socios sean incluidos en listas restrictivas, tales como lista OFAC, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
 - 5.4 En el evento en que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS o sus socios, sean vinculados o mencionados a nivel nacional o internacional dentro de un proceso de carácter penal, fiscal,





- disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier naturaleza que la FIDUCIARIA considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente contrato.
- 5.5 Que los bienes del FIDEICOMISO sean vinculados de cualquier forma a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.
- 5.6 Por vincularse a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS a procesos relacionados con el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente debido a la ejecución, realización o participación en actividades de captación ilegal de recursos o cualquier otro delito y/o infracción administrativa.
- 5.7 La imposibilidad de localizar a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del contrato. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

PARÁGRAFO PRIMERO. TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO: En el evento en que los FIDEICOMITENTES incumplan con una o más de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente contrato, la FIDUCIARIA podrá terminarlo de forma unilateral, lo cual aceptan y entienden los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA podrá reclamarles a los FIDEICOMITENTES que hayan incumplido las obligaciones a su cargo, los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento.

En virtud de lo anterior, acaecida la causal de terminación unilateral del contrato, la FIDUCIARIA procederá a notificar a los FIDEICOMITENTES del incumplimiento y la subsiguiente terminación del contrato con el ánimo de proceder a restituir a los BENEFICIARIOS los bienes fideicomitidos, previo descuento de lo que los FIDEICOMITENTES adeuden por comisiones o gastos de administración. En el evento en que no sea posible llevar a cabo dicha restitución por la imposibilidad de ubicar a los BENEFICIARIOS o porque estos se nieguen a recibirlos, pese a que el FIDEICOMISO continuará siendo el propietario de los bienes fideicomitidos, cesará para la FIDUCIARIA cualquier tipo de responsabilidad que pueda derivarse de la tenencia y/o administración de los mismos y de las obligaciones establecidas en el presente contrato a su cargo, quedando en cabeza de ACCIÓN única y exclusivamente la obligación de restituir los bienes fideicomitidos. Lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente cláusula para la terminación bilateral del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento en que la FIDUCIARIA renuncie a su calidad de fiduciario dentro del presente contrato o por algún motivo no pueda continuar desempeñando tal calidad dentro del mismo, deberá ceder su posición contractual a favor de la FIDUCIARIA que de común acuerdo instruyan los FIDEICOMITENTES.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Terminado el contrato por cualquiera de las causas previstas en el numeral anterior, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO en el siguiente orden:

1. Pago de los gastos de administración, impuestos, tasas, contribuciones, comisión fiduciaria y demás gastos pendientes a cargo del FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o de los BENEFICIARIOS.
2. En la liquidación del contrato, la FIDUCIARIA, previo descuento o pago de los montos que se le adeuden por gastos de administración y comisiones fiduciarias, restituirá los bienes o el remanente a órdenes de los BENEFICIARIOS.





3. La FIDUCIARIA entregará las cuentas de su gestión a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, para con ello dar por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Durante el periodo de liquidación sólo procederán para la FIDUCIARIA gestiones directamente relacionadas con tal fin y se continuará generando en dicha etapa la comisión fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible:

1. 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, otorgan poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos o carteras colectivas de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. en nombre y por cuenta de los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda.
2. En el evento que los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del contrato, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. MODIFICACIONES: Todas las adiciones y modificaciones al presente contrato deberán constar por escrito firmado debidamente por las partes. Las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del PROYECTO y aquellas que alteren los derechos consagrados para los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, requerirán de previo consentimiento y autorización de éstos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES: Las direcciones para notificaciones y para todos los efectos de este contrato son:

FIDEICOMITENTE PROMOTOR

Dirección: Carrera 40 NO. 5B-15. Barrio Tequendama,
Teléfono: 485 1094
Correo: gerencia@buenavistaconstructora.com
juridico@buenavistaconstructora.com

FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS

Dirección: Carrera 9ª. No. 10-04. Oficina 201, Piso 2. Edificio Hotel Aristi -Cali-Valle del Cauca.
Telefonos: 882-2521; 880-0444; 883-1077.
Correos: info@reservadecristales.com
aristigerencia@hotearisti.com.co

FIDUCIARIA:





Dirección: Calle 25 Norte No. 7N-10 Barrio Santa Mónica - Cali.
Teléfono: 660 13 82.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS: Los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS o quienes representen su derecho u ostenten en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE y de BENEFICIARIO 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, los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS conocen y aceptan 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, los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero 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 los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS 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.

PARÁGRAFO. CONSULTA Y REPORTE CONFECÁMARAS: Los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro tales calidades, autorizan 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, los FIDEICOMITENTES conocen y aceptan 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, los FIDEICOMITENTES manifiestan que conocen y aceptan 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 los FIDEICOMITENTES y los BENEFICIARIOS o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro tales calidades, autorizan 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las diferencias que surjan entre las partes con ocasión de la ejecución, interpretación y/o terminación del presente contrato, podrán ser resueltas directamente por las partes, para lo cual tendrán un término de treinta (30) días calendario. En el evento de no lograr un acuerdo dentro de este término, las partes deberán acudir a la justicia ordinaria. En caso de que la diferencia surja solamente entre los **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS y EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, estos deben acudir al arbitramento previamente establecido en la cláusula décima séptima del contrato de promesa de compra-venta suscrito el 15 de agosto de 2013.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. INDEMNIDAD: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrá siempre indemne a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le corresponden a este como FIDEICOMITENTE PROMOTOR con relación al desarrollo del PROYECTO; toda vez que es claro para las partes que el diseño, la gerencia y la construcción, así como la entrega y post entrega del mismo, de conformidad con las disposiciones legales y autorizaciones requeridas para la materia, es responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del mismo; al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere su desarrollo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones en materia tributaria y/o administrativa asociadas al PROYECTO y/o el FIDEICOMISO; por tanto, se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.





Para los efectos anteriores, bastará que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera y administradora del FIDEICOMISO remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o al FIDEICOMISO, según corresponda. Las partes acuerdan que ésta obligación de INDEMNIDAD, presta mérito ejecutivo y permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA .ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: 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 y los BENEFICIARIOS 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 su vinculación.

CLAUSULA VIGÉSIMA SÉXTA. PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA:

- DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** En calidad de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS declaramos que leímos detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.
- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCIÓN cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCIÓN en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCIÓN. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCIÓN. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

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

- EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCIÓN dirijase a nuestra página web www.ACCIÓN.com.co o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor





financiero, dirijase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en Cali a los dieciocho (18) días del mes de Noviembre de 2015 en cuatro (4) ejemplares al mismo tenor.

FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS



JORGE ALBERTO ARISTIZÁBAL ALVIRA
C.C. 16.689.081 de Cali
Representante Legal
LA MORELIA S.A.
CRISTALINDA S.A.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR



CARLOS MAURICIO POSSO
C.C.No.16.740.467 de Cali
Representante Legal
BUENAVISTA CONSTRUCTORA
PROMOTORA S.A.

Y

LA FIDUCIARIA



ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO
C.C. No. 94.501.791 de Cali.
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

* 202301311602504781 *

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202301311602504781

Fecha: 30-01-2023

Señora:

MARTHA LUZ MORALES GIRALDO

Representante Legal Suplente

LA MORELIA S.A.

CRISTALINDA S.A.

gerencia-lamorelia@reservadecristales.com

Calle 11 Oeste, prolongación Avenida Circunvalación No. 36D-86 Altos de Santa Isabel
Ciudad

Asunto: RESPUESTA PQR PET45182 20230117100348722
FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V

Respetada Señora Morales,

En atención a su comunicación de fecha dieciséis (16) de enero del 2023, radicada ante esta entidad fiduciaria el diecisiete (17) de enero del 2023, mediante la cual nos solicita: "se sirva ordenar a quien corresponda certificar el saldo a fecha retenido por la fiduciaria en favor de LA MORELIA SA y CRISTALINDA SA, correspondiente al recaudo en la fase de preventas del 10% para el pago del precio mínimo de la tierra de la fase 3-1 torre H del proyecto inmobiliario denominado LA MORELIA ETAPA V de BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A., o en su defecto certificar la destinación de los mismos, toda vez que la constructora a la fecha tiene un saldo pendiente de pago (...)", al respecto, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, actuando en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, identificado con **NIT. 805.012.921-0**, se permite dar respuesta a su requerimiento, en los términos que se indican a continuación:

1. En primer lugar, es importante señalar que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, no se encuentra en la obligación de efectuar ninguna retención de recursos, teniendo en cuenta que las sociedades fiduciarias en desarrollo de los contratos celebrados actúan de conformidad con las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE** en este caso concreto del **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, es decir, **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.**, por tal motivo, el giro de recursos y la destinación de los mismos se encuentra determinado por las instrucciones que imparta el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, y las indicaciones que emita por escrito en ese sentido.
2. Ahora bien, respecto a lo indicado en su escrito, se hace necesario señalar que el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el quince (15) de agosto de 2013 entre la **MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.**, como Promitentes Vendedoras y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.**, como Promitente Compradora, el cual fue modificado mediante el Otrosí No.1 del catorce (14) de noviembre de 2014 y el Otrosí No.2 del treinta (30) de septiembre de 2020, con relación al precio y la forma de pago, establece lo siguiente:

"CLAUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:

(...)

PARAGRAFO SEXTO: DETERMINACIÓN DE LA FORMA DE PAGO Y LAS CUOTAS DE PAGO DE LOS CUATRO (4) INMUEBLES LOTES DE TERRENO: La forma de pago de los cuatro (4) lotes de terreno se ha estructurado en una serie de cuotas de pago a describirse a continuación por cada una de las CUATRO (4) FASES DE DESARROLLO ARQUITECTÓNICO:

(...)

(3.) FORMA DE PAGO DEL "LOTE CONJUNTO RESIDENCIAL LA MORELIA-ETAPA V-FASE No. 3-1" DE APROX 1,600.39 M2.

(...)

Cada vez y en la medida que LA PROMITENTE COMPRADORA recaude dineros derivados de las ventas de la fase de desarrollo, ya sea por cuotas iniciales y/o anticipos a los contratos de los encargos fiduciarios de pre-ventas y a los contratos de las promesas de compra-venta, abonos extraordinarios, sanciones y pago de saldos de los contratos de compra-venta por escritura pública o entrega o subrogaciones de las unidades, LA PROMITENTE COMPRADORA deberá pagar con un Cheque de gerencia, o mediante transferencia bancaria, a favor de cada una de LAS PROMITENTES VENDEDORAS (y a cada una en proporción al área aportada), por un valor equivalente a la aplicación del porcentaje convenido del DIEZ POR CIENTO (10%) de los recaudos derivados de las ventas de las diferentes unidades de proyectos de VIVIENDA MULTIFAMILIAR EN APARTAMENTO (Subraya y Negrita Fuera de Texto)".

- De conformidad con lo anteriormente expuesto, no es posible atender su solicitud en los términos requeridos, pues como se manifestó en el numeral 1 de la presente comunicación, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, actuando en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA**, no es autónoma en el manejo de los recursos que se administran en el fideicomiso, y por tanto, no se encuentra ningún "saldo a la fecha retenido", siendo obligación tal como se describe en el Otrosí No.2 de la promesa de compraventa suscrita entre sus representadas y BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S., impartir por parte de este último dichas instrucciones de giro.

De esta manera consideramos atendida su petición, quedando atentos a cualquier inquietud o aclaración adicional.

Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,



MONICA PATRICIA VALLEJO HENAO
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Actuando en calidad de Vocera y Administradora del Patrimonio Autónomo
FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V
NIT. 805.012.921-0. www.accion.com.co

MGC

* 202302011602509001 *

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202302011602509001

Fecha: 01-02-2023

Señora:

MARTHA LUZ MORALES GIRALDO

Representante legal Suplente

LA MORELIA S.A.

CRISTALINDA S.A.

Calle 11 Oeste, prolongación Avenida Circunvalación No. 36D-86 Altos de Santa Isabel
Ciudad

gerencia-lamorelia@reservadecristales.com

Asunto: RESPUESTA PQR PET45203 202301181003152102
FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V

Respetada Señora Morales,

En atención al Derecho de Petición de fecha diecisiete (17) de enero de 2023, radicado ante esta entidad fiduciaria el dieciocho (18) de enero del presente año, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, actuando en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, identificado con NIT. 805.012.921-0, se permite dar respuesta a su requerimiento, en los siguientes términos:

1. El pasado trece (13) de enero del presente año a través de comunicación con radicado No. 202301131602446691, se proporcionó por parte de esta entidad fiduciaria respuesta a su petición de restitución de los lotes de terreno denominados F y G respectivamente; respuesta que se encuentra soportada en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V** de fecha veintiuno (21) de septiembre de 2015, Otrosí Reglamentario de fecha dieciocho (18) de noviembre de 2015, en adelante el **CONTRATO**, y Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el quince (15) de agosto de 2013 entre la **MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.**, como Promitentes Vendedoras y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.**, como Promitente Compradora, modificado mediante el Otrosí No.1 del catorce (14) de noviembre de 2014 y el Otrosí No.2 del treinta (30) de septiembre de 2020. En ese sentido, nos permitimos reiterar nuestra respuesta como se indica a continuación.
2. El numeral 10 de la Cláusula Séptima "INSTRUCCIONES" del **CONTRATO**, respecto a las instrucciones que se otorgaron a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en virtud del contrato celebrado, se establece lo siguiente:

"10. Restituir los lotes de terreno que no hayan sido cancelados en su totalidad por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR a los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, en el evento en que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR incumpla con los pagos pactados por los lotes de terreno y que los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS soliciten su restitución. (Subraya y Negrita Fuera de Texto)".
3. En igual sentido, el Parágrafo Primero "**RESTITUCIÓN BIENES INMUEBLES**" de la Cláusula Séptima "INSTRUCCIONES" del **CONTRATO**, indica:

PARÁGRAFO PRIMERO. RESTITUCIÓN BIENES INMUEBLES: Para el efecto se dará aplicación a la Cláusula Decima sexta del contrato de promesa de compraventa suscrita el 15 de agosto de 2013 entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, (...) correspondiendo a LA FIDUCIARIA ejecutar cada uno de los procedimientos allí establecidos. (Subraya y Negrita Fuera de Texto)".

www.accion.com.co

3. Siendo así, al remitimos a los numerales (5) y (8) de la Cláusula Decima Sexta "**DURACIÓN Y RESOLUCIÓN CONTRACTUALES**" del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito el quince (15) de agosto de 2013 entre la **MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.**, como Promitentes Vendedoras y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.**, como Promitente Compradora, el cual fue modificado mediante el Otrosí No.1 del catorce (14) de noviembre de 2014 y el Otrosí No.2 del treinta (30) de septiembre de 2020, se encuentra lo siguiente:

"(...) (5) En los casos anteriores y en cualquiera otro de resolución o terminación contractual, LAS PROMITENTES VENDEDORAS podrán optar por pagar en dinero las obras urbanísticas que hayan sido desarrolladas y aprobadas conforme al presupuesto previamente concertado entre las partes, en dinero o mediante la enajenación a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA del dominio sobre otros lotes de tierra sin construir de su propiedad, que tengan acceso directo, que pudieran ubicarse en el mismo sector de LA MORELIA-ETAPA V, objeto del presente contrato (...), o con otros bienes si así lo convienen las partes.

(...)

En todo caso, si a LAS PROMITENTES VENDEDORAS les son devueltos los lotes de terreno relacionados con las últimas FASES DE DESARROLLO ARQUITECTONICO por resolución del contrato, solo se pagarán a LA PROMITENTE COMPRADORA las obras de urbanismo que beneficien directamente el área devuelta y estén construidas dentro del globo de terreno del PLAN PARCIAL LA MORELIA ETAPAS III, IV y V. Se definen como mejoras únicamente, las obras de urbanismo que hayan concertado las partes conforme al presupuesto previamente aprobado por las mismas.

El precio de tales mejoras, el avalúo de las tierras cuya transferencia del dominio se vaya a hacer o ratificar a favor de LA PROMITENTE COMPRADORA en pago de tales mejoras, la ubicación dentro de los predios mencionados de los lotes de terreno que a LA PROMITENTE COMPRADORA se transfieran y las demás condiciones de la operación, serán fijadas de común acuerdo entre las partes o, a falta de acuerdo, si se trata de valorar tierras se solicitará un avalúo cuyo dictamen deberá ser colegiado y proferido por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali, el cual será obligatorio para ambas partes. Cuando se trate de valorar las obras de urbanismo el avalúo será realizado con base en los costos reales previamente contabilizados para las obras de urbanismo previamente realizadas con base en el presupuesto mencionando en el parágrafo quinto de la Cláusula Quinta del presente contrato".

(...)


"(8) El derecho de dominio sobre la parte de los predios vendidos a LA PROMITENTE COMPRADORA que no se hubieren construido, en caso de resolución o terminación del contrato por cualquiera causa, podrán recuperarlo LAS PROMITENTES VENDEDORAS, mediante el pago a LA PROMITENTE COMPRADORA de las obras de urbanismo que beneficien el terreno enajenado y hubiere construido LA PROMITENTE COMPRADORA. El precio de tales obras de urbanismo será fijado con base en los costos reales previamente contabilizados para las obras de urbanismo previamente realizadas con base en el presupuesto mencionado en el parágrafo quinto de la clausula quinta del presente contrato, y sin perjuicio de que tales inversiones también puedan pagarse, a opción de LAS PROMITENTES VENDEDORAS, con otros lotes de tierra sin construir de su propiedad, o con otros bienes en la forma prevista en el numeral anterior".

4. De conformidad con lo anteriormente expuesto, y en atención al deber diligencia que tienen las sociedades fiduciarias de adoptar las medidas tendientes a realizar una efectiva ejecución de los negocios fiduciarios, y prever circunstancias que puedan llegar afectar su ejecución, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 2 subnumeral 2.2.1.2.5 de la Parte II, Título II, Capítulo I de Circular Básica Jurídica C.E. No. 029 de 2014, nuevamente solicitamos de la manera más atenta dar cumplimiento a lo establecido en las cláusulas del Contrato de Promesa de Compraventa referidas anteriormente, lo anterior, con el fin de que la fiduciaria proceda a efectuar la restitución de los lotes de terreno objeto de su solicitud, de acuerdo con lo señalado en el numeral 10 de la Cláusula Séptima "INSTRUCCIONES" del **CONTRATO**.

De esta manera consideramos atendida su petición, quedando atentos a cualquier inquietud o aclaración adicional.

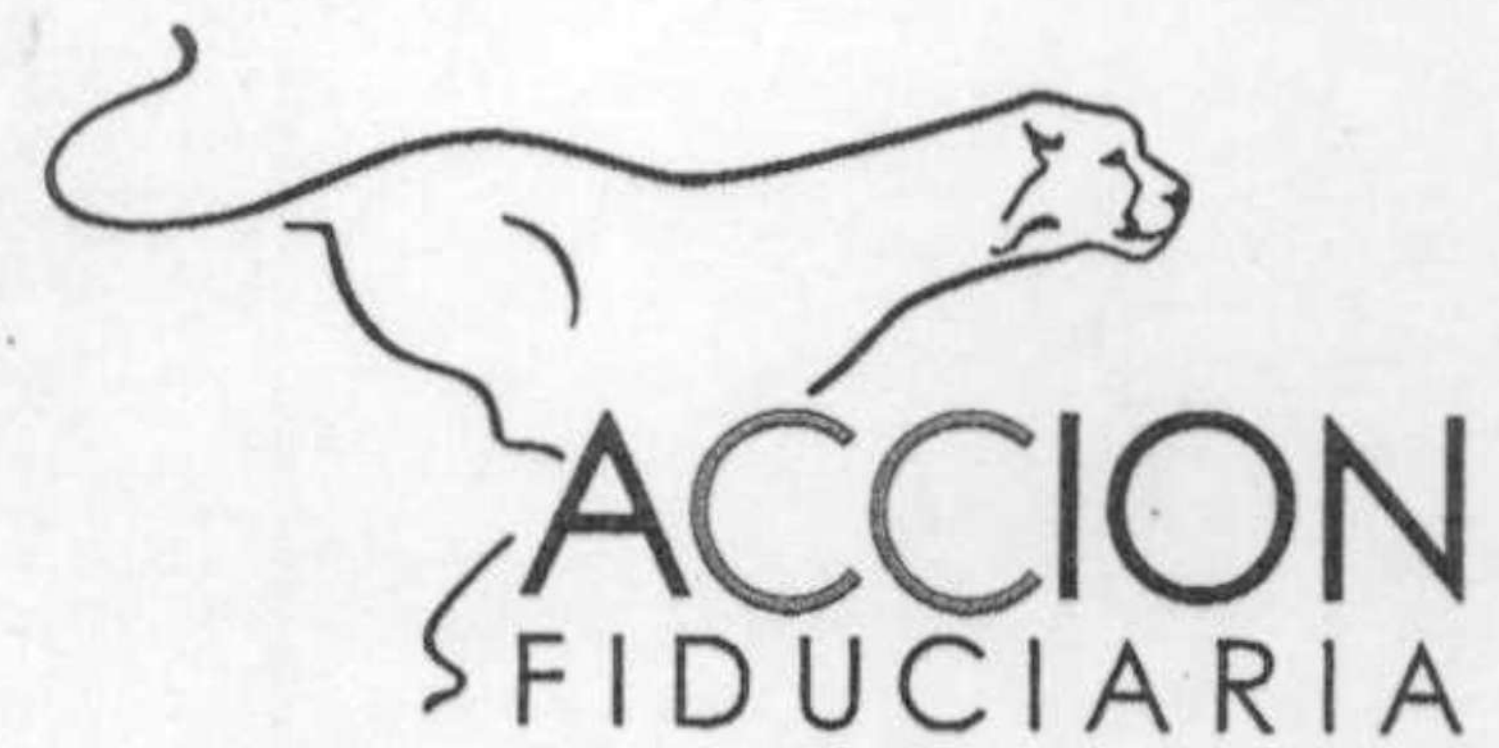
Agradezco la atención prestada.

Cordialmente,



MONICA PATRICIA VALLEJO HENAO
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Vocera y administradora del Patrimonio Autónomo
FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V
NIT. 805.012.921-0

Proyectó: LVVM
Revisó: AMGC



* 202301101602441591 *

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202301101602441591

Fecha: 10-01-2023

Señora:

MARTHA LUZ MORALES GIRALDO

Representante legal Suplente

LA MORELIA S.A.

CRISTALINDA S.A.

Calle 11 Oeste, prolongación Avenida Circunvalación No. 36D-86 Altos de Santa Isabel
gerencia-lamorelia@reservadecristales.com

**Asunto: RESPUESTA INSTRUCCIÓN 26 DE DICIEMBRE DE 2022
RADICADO No. 20221226-100-311283-2
FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**

Respetada señora Morales,

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, identificado con el NIT. 805.012.921-0, en atención a la instrucción recibida el día veintiséis (26) de diciembre de 2022, mediante la cual solicita "suspender provisionalmente la instrucción de suscripción de escrituras públicas de compraventa e hipoteca del proyecto conjunto residencial La Morelia, hasta tanto nos hayamos reunido con ACCION FIDUCIARIA para establecer las condiciones de desembolso de los recursos (...)", al respecto, nos permitimos dar respuesta en los términos que se indican a continuación:


1. El artículo 871 del Código de Comercio Colombiano, en relación con el principio de buena fe, establece lo siguiente:

"ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural".

2. Así las cosas, de la manera más atenta nos permitimos manifestarles que no es posible dar cumplimiento a la instrucción remitida en los términos solicitados, teniendo en cuenta que si no continuamos con la escrituración de las unidades de vivienda a los adquirentes, esto tendría como consecuencia graves afectaciones a compradores de buena fe, quienes no deberían verse afectados por este tipo de circunstancias, debido a que no intervienen de ninguna forma en las negociaciones que se llevaron a cabo entre Buenavista Constructora y Promotora S.A.S., en reorganización y las sociedades por usted representadas.
3. En ese sentido, reiteramos nuevamente nuestra total disposición de llevar a cabo una reunión con su equipo de trabajo, con relación a las obligaciones que contractualmente le corresponden a los Fideicomitentes Inmobiliarios, y con esto evitar que se lleguen afectar los derechos de los compradores de buena fe.

Agradecemos la atención prestada.

Cordialmente,


MÓNICA PATRICIA VALLEJO HENAO

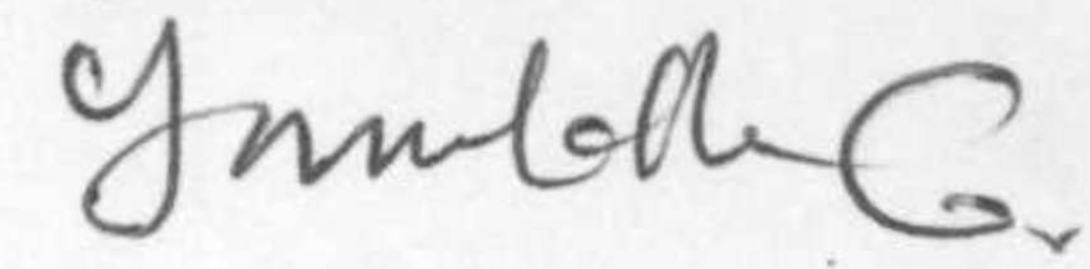
Representante Legal

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Actuando única y exclusivamente en calidad de vocera del FIDEICOMISO **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V.**

www.accion.com.co

RECIBIDO 17 ENE 2023

10135 A 

LA MORELIA S.A.

NIT. 890.303.393-1

G-110-2022 Santiago de Cali, 10 de mayo de 2.022

Doctora

MONICA VALLEJO

Gerente Regional

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A-REGIONAL CALI

Calle 25N No. 7N-10, barrio Santa Mónica – alta


Cali

Tel:(57) (2) 660-13 82, ext. 104

Celular: (317) 377-5835

E-mail: jose.jaramillo@accion.com.co

<http://www.accion.com.co>


Rad No 20220511-140-280248-2 Us Rad. CVALDERRA
Fecha 11/05/2022 10:04:48 a.m.
Destino: Oficina Cali - Negocios de
Remitente: LA MORELIA S.A
Fecha actual: 11/05/2022 10:05:23 a.m.
Empresa: Acción fiduciaria

REFERENCIA:

FIDEICOMISO FA-3320

FIDEICOMISO LA MORELIA-ETAPA V – NIT 805.012.921-0

LOTE G-11+G-12-LM y LOTE G-11-G-12-C

Que suman una cabida aproximada de 18,839.26 m2

PROYECTO INMOBILIARIO RESIDENCIAL: LA MORELIA (180 apartamentos)

FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.

INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE

**SOBRE VEINTE (20) BIEN(ES) INMUEBLE(ES) DEL BLOQUE H, FASE 3-1,
DEL PROYECTO INMOBILIARIO RESIDENCIAL LA MORELIA-CENTRAL-
LOTE FASE 3**

Estimado Dra. Vallejo;

Para dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula décima segunda, numeral cuarto, contenida en el contrato de fiducia mercantil de administración, y Otrosí reglamentario del Fideicomiso **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, la suscrita, **MARTHA LUZ MORALES GIRALDO**, mayor de edad, vecina de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.978.062 de Cali (Valle), actuando en calidad de representante legal-segundo suplente- de las sociedades **LA MORELIA S.A. – Nit. 890.303.393-1** y **CRISTALINDA S.A. – Nit. 890.311.196-9**, sociedades que actúan en calidad de **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS** del mencionado Fideicomiso, me permito impartir a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA**

Cristales Plaza, Calle 11 Oeste-prolongación Avenida Circunvalación- No. 36 D -86

Barrio Altos de Santa Isabel - Cali, Colombia

Tels.: PBX (57) (2) 892-7272, 892-9202, 892-9203, 892-9207, 892-9210, Cel. (316) 476-7737

www.reservadecristales.com

09

LA MORELIA S.A.

NIT. 890. 303.393-1

S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA -ETAPA V, la presente INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE para suscribir las escrituras públicas de compraventa e hipoteca (si hubiere lugar) correspondiente a los siguientes inmuebles, pertenecientes al proyecto Conjunto Residencial "La Morelia", sin requerimiento de pago previo de prorrata correspondiente al lote de terreno previsto en los términos del contrato de promesa de compraventa, así:

CANT	UND	GARAJES Y DEPOSITOS	COMPRADOR
1	APT-H-101	GRJ-GAR108A + GRJ-GAR108B	BARBOSA MARQUEZ LINA MARCELA
2	APT-H-102,GRJ-GAR111	GRJ-GAR109A + GRJ-GAR109B	MONTAÑO SANCHEZ RAMIRO HERNAN
3	APT-H-103	GRJ-GAR110A + GRJ-GAR110B	RODRIGUEZ GARZON MILTON VICENTE
4	APT-H-104,GRJ-GAR113	GRJ-GAR114 \$GRJ-GAR111A + GRJ-GAR111B	MONTAÑO CUEVAS EDUARD
5	APT-H-201	GRJ-GAR112	ANLAGE SAS
6	APT-H-202,GRJ-GAR116	GRJ-GAR113	RODRIGUEZ VALDERRUTEN ALEJANDRO
7	APT-H-203	GRJ-GAR114	BORDA ARZAYUS LUIS FELIPE
8	APT-H-204,GRJ-GAR118	GRJ-GAR115	GARCIA JOVEL OSCAR EDUARDO
9	APT-H-301	GRJ-GAR116	LA MORELIA S A
10	APT-H-302,GRJ-GAR120	GRJ-GAR117	AGUIRRE RODAS JULIANA .
11	APT-H-303	GRJ-GAR118	NARVAEZ GONZALEZ DIANA MARCELA
12	APT-H-304	GRJ-GAR119	RECIO RAMOS MARIA ISABEL
13	APT-H-401	GRJ-GAR120	VIMAGE DE COLOMBIA SAS
14	APT-H-402,GRJ-GAR124	GRJ-GAR121	REYES CRUZ ROBERT ALEXANDER
15	APT-H-403,GRJ-GAR125	GAR107A + GRJ-GAR107B + DEP-DEP107	DIAZ MARTINEZ CARLOS ANDRES
16	APT-H-404	GRJ-GAR122	JURKSAITIS LUKAUSKIS ANTANAS
17	APT-H-501	GRJ - GAR123	LA MORELIA S.A
18	APT-H-502,GRJ-GAR107	GRJ-GAR124	OREJUELA GOMEZ JONNY JAVIER
19	APT-H-503	GAR107A + GRJ-GAR107B + DEP-DEP107	REYES KREIE CARLOS ANDRES
20	APT-H-504	GRJ-GAR105A + GRJ-GAR105B	SERRANO GAITAN JAIRO ALBERTO

Cristales Plaza, Calle 11 Oeste-prolongación Avenida Circunvalación- No. 36 D -86
Barrio Altos de Santa Isabel - Cali, Colombia
Tels.: PBX (57) (2) 892-7272, 892-9202, 892-9203, 892-9207, 892-9210, Cel. (316) 476-7737
www.reservadecristales.com

09

LA MORELIA S.A.

NIT. 890.303.393-1

Una vez se cumpla con la subrogación legal de los créditos sobre los inmuebles que se liberan, **LA FIDUCIARIA** deberá proceder al pago prioritario de la cuota parte proporcional que le corresponde a los **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A.**, establecidos en el contrato fiduciario.

Atentamente,



MARTHA LUZ MORALES GIRALDO

C.C. No. 31.978.062 de Cali (Valle)

Representante legal-segundo suplente- de las Sociedades

FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA-ETAPA V

LA MORELIA S.A. - NIT No. 890.303.393-1

CRISTALINDA S.A.- NIT No. 890-311.196-9

Página No. 3 de 3 de No. G-110-2022 Santiago de Cali, 10 de mayo de 2.022

Cristales Plaza, Calle 11 Oeste-prolongación Avenida Circunvalación- No. 36 D -86

Barrio Altos de Santa Isabel - Cali, Colombia

Tels.: PBX (57) (2) 892-7272, 892-9202, 892-9203, 892-9207, 892-9210, Cel. (316) 476-7737

www.reservadecristales.com


9

Cali, Octubre 2 de 2020



DOCTOR:

JOSE TOMAS JARAMILLO MOSQUERA
REPRESENTANTE LEGAL
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
Calle 25N No 7N-10 Barrio Santa Mónica
Cali



Rad No 20201002-140-075209-2 Us Rad. CVALDERRA
Fecha 02/10/2020 02:03:43 p.m.
Destino: Oficina Cali - Subgerencia
Remitente: BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y P
Fecha actual: 02/10/2020 02:04:04 p.m.
Empresa: Acción fiduciaria

**REF: INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE PROYECTO LA MORELIA ETAPA II A
Y ETAPA II B**

Cordial saludo,

Envío instrucción Irrevocable del proyecto La Morelia Etapa II A Torre C y Etapa IIB Torre D Y E.

Atentamente,


JORGE HUMBERTO RICO MURIEL
DIRECTOR JURIDICO
Buenavista Constructora y Promotora S.A.S
NIT.805.029.384-1

Oficina: Calle 5b No. 40-13 – PBX (57 2) 4851094 Cali, Colombia

WWW.BUENAVISTACONSTRUCTORA.COM

LA MORELIA S.A.

NIT. 890.303.393-1

G-246-2020 Santiago de Cali, 02 de octubre de 2.020

Doctor

José Tomás Jaramillo Mosquera

Gerente Regional

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A-REGIONAL CALI

Calle 25N No. 7N-10, barrió Santa Mónica – alta

Cali

Tel:(57) (2) 660-13 82, ext. 104

Celular: (317) 377-5835

E-mail: jose.jaramillo@accion.com.co

<http://www.accion.com.co>

REFERENCIA:

FIDEICOMISO FA-3320

FIDEICOMISO LA MORELIA-ETAPA V – NIT 805.012.921-0

LOTE G-11+G-12-LM y LOTE G-11-G-12-C

Que suman una cabida aproximada de **18,839.26 m2**

PROYECTO INMOBILIARIO RESIDENCIAL: LA MORELIA (180 apartamentos)

FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.

INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE

SOBRE TREINTA Y TRES (33) APARTAMENTOS Y OTROS BIEN(ES) INMUEBLE(ES) (GARAJES Y DEPOSITOS) DE LOS BLOQUE C, D Y E, DEL PROYECTO INMOBILIARIO RESIDENCIAL LA MORELIA-CENTRAL-LOTE FASE 2

Estimado Dr. Jaramillo;

Para dar cumplimiento a lo establecido en la cláusula décima segunda, numeral cuarto, contenida en el contrato de fiducia mercantil de administración, y Otrosí reglamentario del Fideicomiso **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, el suscrito, **JORGE ALBERTO ARISTIZABAL ALVIRA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.689.081 de Cali (Valle), actuando en calidad de representante legal-segundo suplente- de las sociedades **LA MORELIA S.A. – Nit. 890.303.393-1 y CRISTALINDA S.A. – Nit. 890.311.196-**

Cristales Plaza, Calle 11 Oeste-prolongación Avenida Circunvalación- No. 36 D -86

Barrio Altos de Santa Isabel - Cali, Colombia

Tels.: PBX (57) (2) 892-7272, 892-9202, 892-9203, 892-9207, 892-9210, Cel. (316) 476-7737

www.reservadacristales.com

LA MORELIA S.A.

NIT. 890.303.393-1

9, sociedades que actúan en calidad de **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS** del mencionado Fideicomiso, me permito impartir a **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA -ETAPA V**, la presente **INSTRUCCIÓN IRREVOCABLE** para suscribir las escrituras públicas de compraventa e hipoteca (si hubiere lugar) correspondiente a los siguientes inmuebles, pertenecientes al proyecto Conjunto Residencial "La Morelia", sin requerimiento de pago previo de prorrata correspondiente al lote de terreno previsto en los términos del contrato de promesa de compraventa, así:

	APARTAMENTO	GARAJES Y DEPÓSITOS	COMPRADOR
1	APT - C-104	GRJ - GAR 66A- GAR 66B	INANDA S.A.S.
2	APT - C-201	GRJ - GAR 67 + DEPOSITO	LA MORELIA S.A.

	APARTAMENTO	GARAJES Y DEPÓSITOS	COMPRADOR
1	APT - D-101	GRJ - GAR 167 A- GAR167B + DEP167	GARCIA MONTOYA SUSANA .
2	APT - D-102	GRJ - GAR 104A - GAR104B	BETANCOURT ARANGO MARIA ZORAIDA
3	APT - D-103	GRJ - GAR103A - GAR 103 B	ROJAS RODRIGUEZ KATHERINE -
4	APT - D-201	GRJ - GAR 102 A- GAR102B	SIXCO SAS
5	APT - D-202	GRJ - GAR101A-GAR 101 B	CARDENAS PRIETO JOSE MAURICIO
6	APT - D-203	GRJ - GAR96	HERNANDEZ PEREZ NICOLAS .
7	APT - D-301	GRJ - GAR99	RODRIGUEZ BELTRAN JHAMER HALAIX
8	APT - D-302	GRJ - GAR98	CRUZ NIÑO RICARDO MAURICIO
9	APT - D-303	GRJ - GAR97	DUQUE GOMEZ BEATRIZ HELENA


	APTO	GARAJES Y DEPÓSITOS	COMPRADOR
10	APT - D-401	GRJ - GAR100A- GAR100B DEP 100	PEÑA REYES ALBA TERESA
11	APT - D-402	GRJ - GAR95	BENAVIDEZ BOLAÑOS KOALY TATIANA
12	APT - D-403	GRJ - GAR94	GUTIERREZ TAMAYO JUAN DAVID
13	APT - D-501	GRJ - GAR93	CARRERO RIVERA SONIA ALEJANDRA
14	APT - D-502	GRJ - GAR92	CALLE PAREJA LUIS BERNARDO
15	APT - D-503	GRJ - GAR91	CANO HERNANDEZ CAROLINA .

Cristales Plaza, Calle 11 Oeste-prolongación Avenida Circunvalación- No. 36 D -86
Barrio Altos de Santa Isabel - Cali, Colombia
Tels.: PBX (57) (2) 892-7272, 892-9202, 892-9203, 892-9207, 892-9210, Cel. (316) 476-7737
www.reservadocristales.com

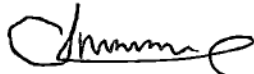
LA MORELIA S.A.

NIT. 890.303.393-1

16	APT - E-101	GRJ - GAR171A - GAR 171 B	ENRIQUEZ HERRERA CLAUDIA ALEXANDRA
17	APT - E-102	GRJ - GAR170A - GAR 170 B	MORCILLO GIRALDO JOSE LUIS
18	APT - E-103	GRJ - GAR169A- GAR 169 B	ARZAYUS GAVIRIA ALEJANDRO .
19	APT - E-201	GRJ - GAR168A- GAR168B DEP 168	FONSECA SANTOS EDUARDO
20	APT - E-202	GRJ - GAR176	SIXCO SAS
21	APT - E-203	GRJ - GAR181	RAUSCH DUARTE OLIVER
22	APT - E-301	GRJ - GAR180	TORRES DELGADO LAURA XIMENA
23	APT - E-302	GRJ - GAR179	GALLEGO JURADO MARIA ELENA
24	APT - E-303	GRJ - GAR178	JARAMILLO CARDENAS MARIA FERNANDA
25	APT - E-401	GRJ - GAR177	ALVAREZ . EVERTH .
26	APT - E-402	GRJ - GAR182A- GAR 182 B	ROCHA HINESTROZA LUZ ENSUEÑO
27	APT - E-403	GRJ - GAR175	ARISTIZABAL ESTRADA ESTEBAN
28	APT - E-501	GRJ - GAR174	SANTISTEBAN ARENAS MARCO TULIO
29	APT - E-502	GRJ - GAR173	REYES KREIE EDUARDO
30	APT - E-503	GRJ - GAR172	RODRIGUEZ URREA MAURICIO
31	DEP - DEP184		VARGAS CALERO ISABEL CRISTINA

Una vez se cumpla con la subrogación legal de los créditos sobre los inmuebles que se liberan, **LA FIDUCIARIA** deberá proceder al pago prioritario de la cuota parte proporcional que le corresponde a los **FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS, LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A.**, establecidos en el contrato fiduciario. 

Atentamente,




Jorge Alberto Aristizábal Alvira
C.C. No. 16.689.081 de Cali (Valle)
Representante legal-segundo suplente- de las Sociedades
FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA-ETAPA V

LA MORELIA S.A. - NIT No. 890.303.393-1
CRISTALINDA S.A. - NIT No. 890-311.196-9

Página No. 3 de 3 de No. G-246-2020 Santiago de Cali, 02 de octubre de 2.020

07

Santiago de Cali, 30 de Septiembre de 2020
GG- 321 -2020


Rad No 20201002-140-075064-2 Us Rad. CVALDERRA
Fecha 02/10/2020 10:47:00 a.m.
Destino: Oficina Cali - Subgerencia
Remitente: BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y P
Fecha actual: 02/10/2020 10:47:14 a.m.
Empresa: Acción fiduciaria

Doctor
José Tomás Jaramillo Mosquera
Gerente Regional
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A-REGIONAL CALI
Calle 25N No. 7N-10, barrió Santa Mónica – alta
Cali
Tel:(57) (2) 660-13 82, ext. 104
Celular: (317) 377-5835
E-mail: jose.jaramillo@accion.com.co
<http://www.accion.com.co>

REFERENCIA:
FIDEICOMISO FA-3320
FIDEICOMISO LA MORELIA-ETAPA V – NIT 805.012.921-0
PROYECTO INMOBILIARIO RESIDENCIAL: LA MORELIA (180 apartamentos)

INSTRUCCIÓN DE PAGO IRREVOCABLE

Estimado Dr. Jaramillo;

Les informamos que el 30 de Septiembre de 2020 hemos suscrito el **OTROSI No. 2 al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No. G-125-2013** de dos (2) lotes de terreno denominados **"LOTE G-11+G-12-LM"** y **"LOTE G-11+G-12-C"** que suman una cabida aproximada de **18,839.26 m2 útiles** en el sector **"LA MORELIA-ETAPA V"** en el barrio altos de Santa Isabel en el Municipio de Santiago de Cali, firmado entre **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** como **LAS PROMITENTES VENDEDORAS** y **LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS** y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** como **LA PROMITENTE COMPRADORA** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR** (contrato suscrito el 15 de Agosto de 2013, con **OTROSI No. 1** suscrito el 14 de Noviembre de 2014). En el año 2015 dichos lotes de terreno fueron transferidos al **FIDEICOMISO FA-3320-LA MORELIA-ETAPA V – NIT 805.012.921-0** y desde entonces se encuentran en proceso de construcción en 4 fases con el proyecto inmobiliario residencial denominado **LA MORELIA** conformado por 8 edificios con 180 apartamentos.



Dentro de los acuerdos a que hemos llegado en virtud de ese acto se encuentra el de entregar como garantía de pago del saldo del precio de los lotes de terreno transferidos, el **Apartamento No. 501-H** con área de **135.25 metros cuadrados (m2)** actualmente en construcción en la Fase 3-1 en la Torre H en el conjunto residencial **LA MORELIA** para que, en caso de no existir recursos en el **FIDEICOMISO FA-3320-LA MORELIA-ETAPA V** al momento de hacerse exigibles las cuotas de pago del precio de los lotes de terreno, se abone al valor de dichas cuotas el precio de dicho **Apartamento 501-H** en el conjunto residencial **LA MORELIA** por un valor máximo determinado en **\$603,536,000=**, y llegado el momento, se transfiera el dominio de los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS** en las siguientes proporciones:

LA MORELIA S.A.	48.33%
CRISTALINDA S.A.	51.67%

En caso de llevarse a cabo dicha transferencia del dominio del **Apartamento 501-H**, **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** se compromete desde ahora a asumir el cargo del ciento por ciento (100%), es decir la totalidad, de todos los gastos notariales, y todos los gastos de registro, incluyendo la boleta departamental de registro, que sean requeridos para poder suscribir la correspondiente escritura pública para transferir a título de compra-venta a las sociedades **LA MORELIA S.A.** y/o **CRISTALINDA S.A.** el derecho real de dominio y la posesión plena que tenga y ejerce sobre dicho inmueble con sus correspondientes dos (2) garajes por vivienda, y su correspondiente depósito.

Según lo acordado, este inmueble **Apartamento 501-H** en el conjunto residencial **LA MORELIA** seguirá disponible para ser ofrecido al público y en caso de pre-venderse, **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.** deberá someter a consideración y aprobación de **LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS** las garantías sustitutivas, que en caso de ser aprobadas se otorgarán a **LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS**, y que podrán corresponder a otros inmuebles en proceso de construcción dentro del mismo proyecto o en proyectos diferentes.

En el evento de que este inmueble **Apartamento 501-H** se pre-venda, **LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS** y **EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR**, informarán a **LA FIDUCIARIA** que han acordado y aprueban el cambio de garantía de la unidad antes mencionada.

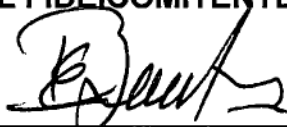
EL

En caso de que el valor de dicho inmueble teniendo debidamente terminado su construcción con precio determinado en **\$603,536,000=**, supere el valor del saldo a pagar en favor de los a **LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS**, estos deberán pagar el saldo previamente a la transferencia del dominio.

Dado lo anterior, mediante este documento los instruimos irrevocablemente para realizar dicha operación en caso de darse las condiciones antes mencionadas. Les solicitamos expedir en favor de **LOS FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS** aportantes de los lotes de terreno una constancia de haber recibido esta instrucción.

Atentamente,

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR:



IVAN ENRIQUE BARRETO MARQUEZ

CC. No. 79,122,171 de Bogotá D.C.

Representante legal

BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.

Nit 805.029.384-1



202002031200077291

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202002031200077291

Fecha: 03-02-2020

Señores

BUENAVISTA CONSTRUCTORA S.A

Atn. **IVAN ENRIQUE BARRETO**

Representante Legal

Calle 5 B # 40-13

Ciudad

Cali - Valle del Cauca

Asunto: FA- 3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V - OBLIGACIÓN DE LA FIDUCIARIA SOLICITUD INSTRUCCIÓN FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO

En virtud al Otrosí Reglamentario FA- 3320 Fideicomiso La Morelia Etapa V, Cláusula Novena-Obligaciones de Acción, se establece lo siguiente:

"8. Verificar que se haya llevado a cabo el pago de los BIENES INMUEBLES a favor de los FIDEICOMITENTES INMOBILIARIOS respecto del bien o bienes que se pretendan transferir a terceros, previa instrucción que expedirá el FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO. En el evento en que no se acredite el pago, abstenerse de llevar a cabo la transferencia".

Por lo anterior, solicitamos presentar estado de la obligación, aclarando que a partir de la fecha toda escritura de transferencia de unidad inmobiliaria a un tercero que sea remitida a la fiduciaria para la firma, deberá venir acompañada con la autorización del FIDEICOMITENTE INMOBILIARIO.

Atentamente,



JOSÉ TOMÁS JARAMILLO MOSQUERA

Representante Legal

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FA- 3320 Fideicomiso La Morelia Etapa V

202302151002556161

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202302151002556161

Fecha: 15-02-2023

Señora:

MARTHA LUZ MORALES GIRALDO

Representante Legal Suplente

LA MORELIA S.A.

CRISTALINDA S.A.

Calle 11 Oeste, prolongación Avenida Circunvalación No. 36D-86 Altos de Santa Isabel
gerencia-lamorelia@reservadecristales.com

Asunto: **RESPUESTA A SU COMUNICACIÓN DEL 18 DE ENERO DE 2023**
RADICADO No. 20230118-100-315191-2
FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V

Respetada señora Morales,

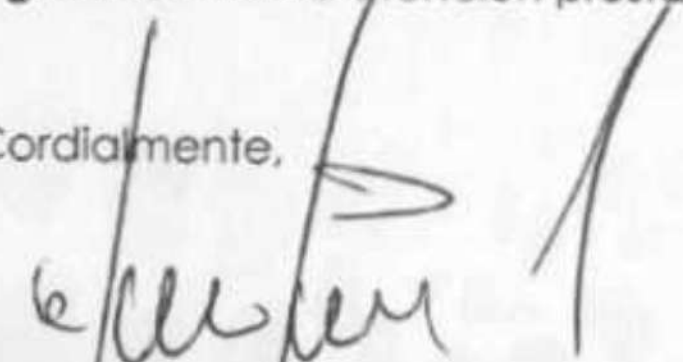
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, identificado con el NIT. 805.012.921-0, en atención a su comunicación de fecha diecisiete (17) de enero del 2023, recibida por parte de esta entidad fiduciaria el dieciocho (18) de enero del presente año, se permite poner en consideración lo manifestado anteriormente, en los términos que se indican a continuación:

1. Que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, actuando en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, no es autónoma en el manejo y administración del fideicomiso, y por tanto, tal como se describe en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**, y en el Otrosí No.2 del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre sus representadas y **BUENAVISTA CONSTRUCTORA Y PROMOTORA S.A.S.**, le corresponde a este última impartir las instrucciones, especialmente aquellas relacionadas con el giro de recursos.
2. Que, la suspensión de la escrituración de la Torre H traería graves consecuencias a estos compradores de buena fe como quiera que deberán asumir tiempos y valores adicionales en razón a los acuerdos privados que existen entre **LA MORELIA S.A.** y **CRISTALINDA S.A.** y **Buenavista Constructora y Promotora S.A.S.**, en reorganización, frente a los cuales estos no deberían verse afectados, debido a que no intervienen de ninguna manera en aquellas negociaciones que se llevaron a cabo entre **Buenavista Constructora y Promotora S.A.S.**, en reorganización y las sociedades por usted representadas.
3. Que es importante manifestarle que esta entidad bajo ninguna circunstancia se ha negado a ningún requerimiento que vaya en contra de los derechos que le corresponden en su calidad de Fideicomitente Inmobiliario, por el contrario, estamos abiertos y prestos a las reuniones que se requieran desarrollar, a fin de evitar que puedan llegar afectarse los derechos de los compradores de buena fe o alguna de las partes intervinientes en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración.

Así las cosas, ponemos de presente nuestra total disposición para aclarar cualquier inquietud que sobrevenga en el desarrollo del Contrato de Fiducia Mercantil **FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**.

Agradecemos la atención prestada,

Cordialmente,


DIEGO ALBERTO VANEGAS QUIROGA

Apoderado especial

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Actuando única y exclusivamente en calidad de vocera del **FIDEICOMISO FA-3320 FIDEICOMISO LA MORELIA ETAPA V**.

DERECHO DE PETICIÓN - ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. - FRS

Notificaciones GHA <notificaciones@gha.com.co>

Jue 27/07/2023 16:15

Para: notificaciones.juridico@itau.co <notificaciones.juridico@itau.co>

Cco: Santiago Rojas Buitrago <srojas@gha.com.co>

 2 archivos adjuntos (987 KB)

DP BANCO ITAU.pdf; ANEXOS.pdf;

Señores

BANCO ITAÚ COLOMBIA S.A.

E. S. D.

ASUNTO: DERECHO DE PETICIÓN

SANTIAGO ROJAS BUITRAGO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.015.429.338 de Bogotá D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 264.396 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo FA3320, en adelante “la fiduciaria” o “mi representada”, tal como consta en el poder que se anexa con el presente documento, quien es Demandada dentro de la Acción de Protección al Consumidor Financiero promovida por las sociedades LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A., que cursa actualmente en la Superintendencia Financiera de Colombia Delegatura para funciones Jurisdiccionales, bajo el número de radicación 2023050850; me permito presentar ante ustedes **DERECHO DE PETICIÓN** en los términos del artículo 23 de la Constitución Política y en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 en sustitución de los artículos 14 y 32 de la Ley 1437 de 2011, y de conformidad con lo normado en el numeral 10 del artículo 78 y en los artículos 96 y 245 del Código General del Proceso.

Atentamente,

SANTIAGO ROJAS BUITRAGO

C.C. No 1.015.429.338 de Bogotá

T.P. No. 264.396 del C.S. de la J.

Señores

BANCO ITAÚ COLOMBIA S.A.

E. S. D.

ASUNTO: DERECHO DE PETICIÓN

SANTIAGO ROJAS BUITRAGO, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.015.429.338 de Bogotá D.C., abogado titulado y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 264.396 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del Patrimonio Autónomo FA3320, en adelante “la fiduciaria” o “mi representada”, tal como consta en el poder que se anexa con el presente documento, quien es Demandada dentro de la Acción de Protección al Consumidor Financiero promovida por las sociedades LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A., que cursa actualmente en la Superintendencia Financiera de Colombia Delegatura para funciones Jurisdiccionales, bajo el número de radicación 2023050850; me permito presentar ante ustedes **DERECHO DE PETICIÓN** en los términos del artículo 23 de la Constitución Política y en el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015 en sustitución de los artículos 14 y 32 de la Ley 1437 de 2011, y de conformidad con lo normado en el numeral 10 del artículo 78 y en los artículos 96 y 245 del Código General del Proceso, muy respetuosamente me dirijo a usted con el fin de presentar la siguiente:

PETICIÓN

Solicito respetuosamente se remita con destino al proceso adelantado en la Superintendencia Financiera de Colombia Delegatura para funciones Jurisdiccionales, bajo el número de radicación 2023050850, los siguientes documentos y/o informes:

- (i) Los contratos de crédito que se han suscrito en relación con el proyecto inmobiliario de la referencia y en especial, aquellos inherentes a la fase II del proyecto.

(ii) Todas las comunicaciones cruzadas que se hayan efectuado con mi representada, con las hoy demandantes y con el constructor del proyecto y en especial, aquellas en donde se haya solicitado como garantía el mismo bien inmueble objeto de la dación en pago acordada como garantía sustitutiva de la fase II del proyecto inmobiliario LA MORELIA ETAPA V.

HECHOS

1. En la actualidad, ante la Superintendencia Financiera de Colombia Delegatura para funciones Jurisdiccionales, bajo el número de radicación 2023050850, se adelanta Acción de protección al consumidor promovida por las sociedades LA MORELIA S.A. y CRISTALINDA S.A.
2. Como quiera que el objeto del proceso es establecer la eventual responsabilidad de mi representada por presuntos incumplimientos del contrato de fiducia FA-3320, resulta necesario corroborar los contratos de crédito que se han suscrito en relación con el referido proyecto inmobiliario, así como las comunicaciones cruzadas que se hayan efectuado en virtud de tales créditos. Por tal razón, la información que usted brinde será aportada como prueba al proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En primera medida, sobre la procedencia constitucional y legal de la presente solicitud, invoco como sustento jurídico:

- El artículo 23 de la Constitución Política de 1991,
- Los artículos 14 y 32 de la Ley 1437 de 2011, sustituidos por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, y Los artículos 78 numeral 10, 96 y 245 del Código General del Proceso.

De otra parte, en cuanto a los términos con los que cuenta para resolver satisfactoriamente esta petición, sea de recordar que el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, en sustitución del artículo 14 de la Ley 1437 de 2011, establece:

*“Artículo 14.
Términos para resolver las distintas modalidades de peticiones. (...)
Las peticiones de documentos y de información deberán resolverse dentro de los*

diez (10) días siguientes a su recepción. Si en ese lapso no se ha dado respuesta al peticionario, se entenderá, para todos los efectos legales, que la respectiva solicitud ha sido aceptada y, por consiguiente, la administración ya no podrá negar la entrega de dichos documentos al peticionario, y como consecuencia las copias se entregarán dentro de los tres (3) días siguientes.”

De acuerdo con lo anterior, agradezco que los documentos solicitados sean remitidos al correo relacionado en el aparte de notificaciones y al correo de notificaciones de la Superintendencia Financiera de Colombia – Delegatura para Funciones Jurisdiccionales: jurisdiccionales@superfinanciera.gov.co

ANEXOS

Poder conferido al suscrito junto con los documentos que acreditan la calidad de quien lo otorga.

NOTIFICACIONES

Cualquier notificación la recibiré en la Carrera 69. No 4-48 oficina 502 de la ciudad de Bogotá D.C. Recibiré la copia de la correspondiente respuesta en el correo notificaciones@gha.com.co

Atentamente,

SANTIAGO ROJAS BUITRAGO

C.C. No 1.015.429.338 de Bogotá

T.P. No. 264.396 del C.S. de la J.