



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PARQUEO PROYECTO INMOBILIARIO GIRON

### a. FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S):

**RICARDO FUENTES RINCON**, cedula 91.283.914 de Bucaramanga y domiciliado en la misma ciudad, gerente y representante legal de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA DE CAJASAN –PREVICAJA-** con NIT 804015019-1 persona jurídica que para los efectos del presente contrato denominará(n) **EL FIDEICOMITENTE**.

### B. BENEFICIARIO DESARROLLADOR

**EDGAR MANRIQUE MENDEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.843.405 expedida en Bucaramanga, de estado civil casado, actuando a nombre propio.

Por una parte. Y por otra parte,

**c. JULIAN ALBERTO MORENO ALVAREZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bucaramanga., identificado con la cédula de ciudadanía número 88.245.643. expedida en Bogotá D.C. quien actúa en su condición de apoderado general de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaría 10<sup>a</sup> del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede bajo la Matricula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el poder certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **ACCION o LA FIDUCIARIA**, quien actúa como vocera del **FIDEICOMISO** que se constituya por medio del presente contrato y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable:





## CLAUSULAS

**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. **BENEFICIARIO(S):** Es (son) la(s) persona(s) que se señala(n) en la cláusula octava siguiente, quien(es) podrá(n) ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.
2. **BIEN(ES) INMUEBLE(S):** Es (Son) el(los) activo(s) a que hace referencia la cláusula cuarta del presente contrato, el(los) cual(es) será(n) transferido(s) por **EL FIDEICOMITENTE** o por terceros por cuenta de éste, a título de fiducia mercantil a favor del **FIDEICOMISO**.
3. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO PROYECTO INMOBILIARIO GIRON**.
4. **FIDEICOMITENTE:** Será la forma genérica como se le denominará(n) a la(s) persona(s) enunciada(s) anteriormente, quien(es) aportará(n) el(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** indicado(s) en el presente contrato así como la suma de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$500.000.oo)** para la constitución del **FIDEICOMISO**.
5. **BENEFICIARIO DESARROLLADOR:** Será la forma genérica como se le denominará(n) a la(s) persona(s) enunciada(s) anteriormente, quien(es) desarrollará(n) la urbanización y comercialización del predio.
6. **FIDUCIARIA:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, la cual administrará en calidad de fiduciario el **FIDEICOMISO**, que se constituye por el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, en los términos del mismo, y en general en los términos establecidos por las normas vigentes aplicables a este tipo de contratos.
7. **Acuerdo Privado.** Es el documento suscrito por el **FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** denominado como "**PROMESA DE COMPRA-VENTA**", que recae sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente **FIDEICOMISO** firmado por el **FIDEICOMITENTE** con el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR**.

**SEGUNDA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, adquiera y mantenga la titularidad del derecho real de dominio sobre el(los) bien(es) y/o activos que es (son) transferido(s) por el **FIDEICOMITENTE**, o por terceros por cuenta de éste a título de fiducia mercantil, los administre de acuerdo a las instrucciones que para tal efecto imparta **EL FIDEICOMITENTE** en las instrucciones o acuerdo privado celebrado con el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR**.



El presente **FIDEICOMISO** tendrá como finalidad exclusiva el desarrollo de proyectos destinados a cualquiera de los fines de utilidad pública de que tratan los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

**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 la suma de **UN MILÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000.00)** que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa el **FIDEICOMITENTE**, así como el(es) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)**, las mejoras, servidumbres, usos y anexidades de tal(es) bien(es), se constituye un **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** actúa con plenos efectos jurídicos frente al **FIDEICOMITENTE**, el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** y frente a los terceros, mediante su vocero que es **LA FIDUCIARIA**. **LA FIDUCIARIA** mantendrá el(es) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** que recibe a título de fiducia, al igual que aquellos que en desarrollo del contrato le sean incorporados o le sean entregados, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** mencionado. Las obligaciones que adquiera **LA FIDUCIARIA** 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 **LA FIDUCIARIA**.

**CUARTA. EL FIDEICOMISO:** Al FIDEICOMISO se transferirá(n) el(es) siguiente(s) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)**:

LOTE 6A QUINTAS DEL CARRIZAL de Girón, municipio del departamento de Santander, al que le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 300-291947 del circulo registral de Bucaramanga y el código catastral número 000000010811000<sup>1</sup>, que cuenta con un área aproximada de DIECIOCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y SIETE metros cuadrados (18.767 M<sup>2</sup>). Los linderos del inmueble se relacionan a continuación, de acuerdo a la escritura pública número 3734 de fecha 17 de diciembre de 2002, otorgada en la Notaría segunda de Bucaramanga:

**NORTE**, Partiendo del punto L-22 caño abajo en línea quebrada, caño al medio en una longitud de ciento treinta y cinco punto cincuenta y seis metros (135,56 MTS) hasta el punto L-9 A.

<sup>1</sup> Este número fue reemplazado por el No. 01-04-0331-0001-000, se aclara que este número ya obra en el municipio de Girón para pago de impuesto predial, sin embargo en registro de instrumentos públicos, aún no se ha hecho la modificación.





colindando con el señor ELI GIRALDO; por el ORIENTE, partiendo del punto L-9 A línea recta rumbo sur hasta el punto L-9 en una distancia de veintidós punto cinco metros (22,5 MTS), prosiguiendo en línea recta hasta el punto L-11 en una distancia de sesenta y cinco punto ochenta metros (65,80 MTS) con cerca materializada, lindando con terrenos del lote 6B producto del desenglobe; del punto L-11 se toma rumbo suroriente hasta el punto L-14 situado a orillas del río de oro en una distancia de treinta y uno punto noventa y cuatro metros (31,94 MTS), lindero no materializado, lindando con terrenos de ELI GIRALDO; luego se sigue por la ribera del río aguas abajo hasta el punto L-20 en una distancia de treinta y ocho punto veintinueve metros (38,29 MTS) lindando con el RÍO DE ORO; POR EL SUR, partiendo del punto L-20 en línea recta a una distancia de ciento sesenta y cuatro punto cero cinco metros (164,05 MTS) Hasta llegar al punto L-21 colindando con predios de ALVARO ERNESTO, EMMA JULIANA, SERGIO AUGUSTO E INGRID JOHANA DUARTE CORTES; POR EL OCCIDENTE, continuando del punto L-21 en línea recta pasando por el mojon tres (3) en una distancia de ciento treinta y dos punto setenta metros (132,70 MTS) hasta encontrar el punto L-22, lindero no materializado, colindando con predios de SAN FRANCISCO DE CARRIZAL propiedad de ALVARO DUARTE.

La transferencia del(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** se hará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente les correspondan sin limitación alguna. **EL FIDEICOMITENTE** deberá transferir el(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** libre(s) de censos, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato. **EL FIDEICOMITENTE** manifiesta que se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios del(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)**.

Quedará **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO**, relevados expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción, al proceder a la transferencia del(los) bien(es) del **FIDEICOMISO**, haciendo suyas **EL FIDEICOMITENTE**, todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven, y autorizando a **LA FIDUCIARIA** con la suscripción de este documento, a incluir en la escritura pública mediante la cual efectúe la transferencia del dominio, la obligación del **FIDEICOMITENTE** de salir al saneamiento.

**PARÁGRAFO 1: LA FIDUCIARIA** en la fecha en que el(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** sea(n) transferido(s) al **FIDEICOMISO** para su incremento, concederá la custodia y tenencia, al **FIDEICOMITENTE** o quien instruya de manera expresa el **FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO 2:** El(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** a transferir al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deberá(n) contar con un estudio de títulos aceptado por **LA FIDUCIARIA** y con concepto favorable del abogado autorizado por la misma, que lo realice, el cual es condición para que la **FIDUCIARIA** suscriba la escritura pública por medio de la cual se incrementa el **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO 3:** **EL FIDEICOMITENTE**, para efectos contables, certificará y reportará a **LA FIDUCIARIA** el valor por el cual deban registrarse contablemente el(los) bien(es) y derechos que se transferirá(n) al **PATRIMONIO AUTONOMO**.

**PARÁGRAFO 4:** En todo caso, las partes dejan expresa constancia, que el **FIDEICOMISO** podrá ser incrementado con otro(s) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)**, además del descrito en la presente cláusula, siempre y cuando dicho(s) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** sea(n) aportado(s) por **EL FIDEICOMITENTE**, o de terceros por cuenta de éstos.

#### **QUINTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE:**

- 1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia del (los) bien(es) que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.
- 2. DECLARACION DE LICITUD:** **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que el(los) bien(es) que entrega(n) a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190/95, 747/02 y 793/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el **FIDEICOMITENTE**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
- 3. CAPACIDAD:** **EL FIDEICOMITENTE**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, declaran bajo la gravedad del juramento que tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
- 4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** **EL FIDEICOMITENTE** declara que no han sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** sea notificado sobre algún proceso, acción judicial de cualquier índole, o administrativa en su contra, deberán informarlo de manera inmediata a la **FIDUCIARIA**. En todo

ESTOR ELIAS VELASCO  
NOTARIO SEPTIMO CIRCUITO DE BUCARAMANGA



caso, **EL FIDEICOMITENTE** de manera inmediata, deberá realizar todas las gestiones y diligencias tendientes a la atención de los mismos.

5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL FIDEICOMITENTE** declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad con la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento. En el evento de ser notificado o de tener conocimiento sobre el incumplimiento de alguno de los contratos que se encuentran en ejecución, **EL FIDEICOMITENTE** deberá informarlo por escrito a la **FIDUCIARIA** de manera inmediata, y adoptar todas las medidas que sean necesarias para continuar con la ejecución regular de dichos contratos.
  6. **TRIBUTOS: EL FIDEICOMITENTE** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tiene derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
  7. **SITUACIÓN FINANCIERA: EL FIDEICOMITENTE** declara que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
  8. **PROPIEDAD: EL FIDEICOMITENTE** declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente contrato y que saldrán al saneamiento de los mismos en los términos de ley.
  9. **CONFLICTO DE INTERÉS:** Las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparte **EL FIDEICOMITENTE**.

Las mismas declaraciones aquí plasmadas las realiza el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR**.

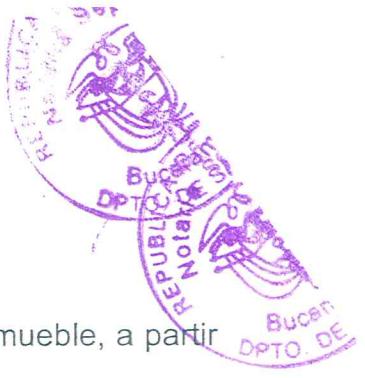
**SEXTA.- DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con el(s) bien(es) transferido(s) en virtud de este contrato y el(s) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** que se transfiera(n) con posterioridad se conformará un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO PARQUEO PROYECTO INMOBILIARIO**, el cual

estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato. A este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ingresará(n) el(los) bien(es) que con destino a él transfiera **EL FIDEICOMITENTE** o terceros por cuenta de éstos, aquellos bienes que por accesión, adhesión o destinación se incorporen al (los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** que posteriormente se transfiera(n), y los demás que adquiera el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a cualquier título o por los modos previstos en la ley. A este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ingresarán los rendimientos que produzca(n) el(los) bien(es) que en su momento lo conforme(n).

**SEPTIMA.- INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato **LA FIDUCIARIA** seguirá las siguientes instrucciones:

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
2. 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**.
3. Registrar contablemente las mejoras que el **FIDEICOMITENTE** le reporte por escrito, según el valor que éste le indique.
4. Llevar un registro de las cesiones de derechos fiduciarios y de beneficio y sus obligaciones correlativas, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cessionario a **LA FIDUCIARIA**, y ésta las haya aceptado.
5. Transferir al **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** o a quien corresponda según este contrato o la ley, el(los) bien(es) que a la liquidación del **FIDEICOMISO** aún forme(n) parte de él.
6. En caso de ingresar recursos al fideicomiso, Invertir los recursos que el **FIDEICOMITENTE** aporte en el **FONDO ABIERTO ACCION UNO**.
7. Dar fiel cumplimiento a todas las instrucciones que le sean proporcionadas por el **FIDEICOMITENTE** mediante documento escrito.
8. Coadyuvar los trámites ante el IGAC de cualquier tipo inclusive el trámite de auto estimación del avalúo catastral y registrar a 31 de diciembre del año en que se emita la resolución del avalúo catastral como costo fiscal del Inmueble aportado al fideicomiso.
9. Suscriba contrato de comodato precario a favor del **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** mencionado en el Acuerdo privado.
10. Permita y coadyuve al trámite y obtención de las Licencias de Urbanismo sobre el Inmueble, en la forma que determine el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR**, mencionado en el acuerdo privado
11. Coadyuve en el trámite y obtención de los permisos, disponibilidades o cualquier otro documento que requiera el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** mencionado en el Acuerdo Privado.
12. Autorice al **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** para realizar mejoras en el inmueble, así como a realizar cerramientos, construcciones definitivas o provisionales e instalaciones complementarias, demoliciones, movimientos de

NOTARIO ELIAS ARIZA VELASCO  
NOTARIO SEPTIMO CIRCUITO DE BUCARAMANGA



tierra y en general cualquier intervención o construcción en el inmueble, a partir de las fechas previstas en el acuerdo privado.

13. Constituir gravamen hipotecario sobre el(s) inmueble(s) fideicomitido(s), para garantizar las obligaciones adquiridas o que llegue(n) a adquirir, con una entidad del sector financiero, cuando el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** lo solicite.

**PARÁGRAFO 1:** La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO**, no son responsables por ningún tipo de contradicción en las instrucciones que imparta de manera independiente el **FIDEICOMITENTE**, en tal circunstancia, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de dar cumplimiento a las mismas.

**PARÁGRAFO 2:** La **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente dará cumplimiento a las instrucciones impartidas y aprobadas por el **FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO 3:** Cualquier modificación a las instrucciones señaladas en la presente cláusula, deberá constar en otrosí suscrito por las partes y señalando el sentido de las mismas.

**OCTAVA.- BENEFICIARIO(S):** Es (Son) **BENEFICIARIO(S)** del **FIDEICOMISO** que mediante este contrato se constituye las personas que se mencionan a continuación y sus derechos recaerán sobre todos los activos que constituyen el **FIDEICOMISO** y especialmente sobre el(s) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** que efectivamente se transfiera(n) para incremento del **FIDEICOMISO**:

| Nombre                | Identificación | Participación |
|-----------------------|----------------|---------------|
| EDGAR MANRIQUE MENDEZ | 13.843.405     | 100%          |

**EL(LOS) BENEFICIARIO(S)** podrá(n) ceder parte o la totalidad de los derechos del beneficio que les corresponda en este **FIDEICOMISO**. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cessionario de conocer y aceptar el presente contrato. La cesión se efectuará por documento privado, y se notificará a **LA FIDUCIARIA** para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

**PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cessionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción del **FIDEICOMITENTE**.

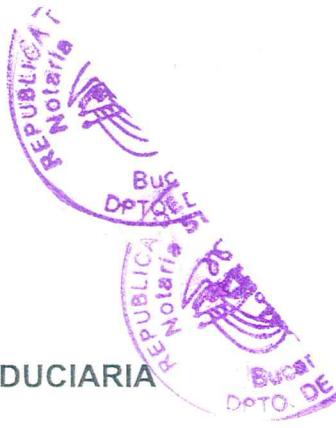


**PARÁGRAFO SEGUNDO:** De igual manera, **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de bienes que se aporten al **FIDEICOMISO**. Para el ejercicio de esta facultad **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a la **FIDUCIARIA**, todos los soportes y documentos requeridos por parte de la **FIDUCIARIA**, de los terceros mencionados.

**NOVENA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**:

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
2. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, o del mismo **FIDEICOMITENTE**. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto del (los) inmueble(s) que conforma(n) el **FIDEICOMISO**. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, **EL FIDEICOMITENTE** proporcionará a **LA FIDUCIARIA** la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el **FIDEICOMISO** sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma, **EL FIDEICOMITENTE** deberá suministrar los recursos necesarios para que **LA FIDUCIARIA** pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión al **FIDEICOMITENTE** cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
6. 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 **LA FIDUCIARIA** 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.
7. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO  
NOTARIO SEPTIMO GRADO DE BUCARAMANGA



**DÉCIMA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Son derechos de **LA FIDUCIARIA** los siguientes:

1. Recibir del **FIDEICOMITENTE** la propiedad del(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** que conformará(n) el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
2. Cobrar la remuneración señalada en este contrato
3. Exigir al **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** 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 (a cargo del Beneficiario DESARROLLADOR).
4. Exigir al **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** los recursos necesarios para que **LA FIDUCIARIA** pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el **FIDEICOMISO**, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Exigir al **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los **BIEN(ES) INMUEBLE(S)**, exonerando a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
6. Los demás que se deriven del presente contrato.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** adquiere como vocera del **FIDEICOMISO** queda entendido que la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

**DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones del **FIDEICOMITENTE**:

1. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que **LA FIDUCIARIA** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles.
2. Transferir a favor del FIDEICOMISO, dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción del presente contrato, el(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)**.
3. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, documentos asociados a este negocio, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo



o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten 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 de Colombia 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.

#### OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO DESARROLLADOR

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5) 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**.
2. Pagar a **LA FIDUCIARIA** la remuneración señalada en los términos y plazos señalados en este contrato.
3. Realizar el pago anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo del(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** y responder por las acciones administrativas que impongan las autoridades nacionales o territoriales por el incumplimiento de ésta obligación. Los pagos de los impuestos se deben realizar dentro de las fechas que determinen las autoridades competentes.
4. Asumir por su cuenta las obligaciones formales y sustanciales derivadas de impuestos de carácter municipal, departamental o nacional, que recaigan sobre los bienes fideicomitidos.
5. Adelantar todas las gestiones y acciones que se requieran para la defensa del(los) **BIEN(ES) INMUEBLE(S)** objeto del presente contrato.
6. 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 **LA FIDUCIARIA**, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del **FIDEICOMITENTE**. (Esto estará a cargo del **BENEFICIARIO DESARROLLADOR**)
7. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**DECIMA SEGUNDA.- GASTOS Y COSTOS:** Todos los costos y gastos que se ocasionen en virtud de la ejecución del presente contrato, serán asumidos en su totalidad por **EL BENEFICIARIO DESARROLLADOR**, siendo solidario el **FIDEICOMISO**.



Los gastos y costos que se generen por su disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, así como la remuneración que por dicho concepto deba incurrir **LA FIDUCIARIA**, serán considerados igual que el párrafo anterior y serán pagados en la forma señalada en la cláusula siguiente con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta o factura por parte de **LA FIDUCIARIA**, en la dirección que tenga registrada en sus archivos. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

Sin perjuicio de lo anterior, los costos y gastos que se generen con ocasión del otorgamiento y registro de la escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil a favor del **FIDEICOMISO**, serán a cargo exclusivo del **BENEFICIARIO DESARROLLADOR**.

Se considerará como costos y gastos del **FIDEICOMISO**, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el **FIDEICOMISO** debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **FIDEICOMISO**, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la **FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la **FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el

**BENEFICIARIO DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**DECIMA TERCERA. REMUNERACIÓN:** Como retribución por sus servicios **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se establecen a continuación:

1. UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col\$1.000.000,00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. La suma equivalente a CERO PUNTO SIETE (0.7) SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE, por la administración del inmueble, desde la firma del contrato de fiducia.
3. Por el registro de cada cesión o prenda de derechos fiduciarios a terceros distintos al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO DESARROLLADOR, la suma de CERO PUNTO CINCO (0.5) salario mínimo legal vigente, pagaderos el día que se presente para estudio la cesión y/o prenda.
4. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.
5. Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual EL FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar.

**PARAFRAZO PRIMERO:** LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente y serán asumidas en su integridad según lo establecido en el **ACUERDO PRIVADO**.



**PARÁGRAFO TERCERO:** Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO recursos para atender la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, **LA FIDUCIARIA** remitirá al **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha del recibo de las mismas. En caso de mora, **EL BENEFICIARIO DESARROLLADOR Y EL FIDEICOMISO** reconocen a **LA FIDUCIARIA**

En caso de existir recursos administrados por la Fiducia, **LA FIDUCIARIA** podrá si lo considera, descontar de dichos recursos dentro de los cinco (5) primeros días siguientes al último aviso de pago enviado los valores respectivos.. En caso de mora, **el BENEFICIARIO DESARROLLADOR Y EL FIDEICOMISO** reconocen a **LA FIDUCIARIA**, tanto los montos adeudados como intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. Esta comisión no incluye los costos en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos aún después de la terminación del contrato.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La comisión fiduciaria referida en el numeral 6 se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo Abierto.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente **EL FIDEICOMISO** y **EL BENEFICIARIO DESARROLLADOR** en los términos aquí establecidos. En tal virtud **ACCIÓN** podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de **EL FIDEICOMISO**, el valor de las comisiones establecidas en los términos indicados en la presente cláusula.

**DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración inicial de un año, prorrogables por términos iguales al inicial de manera automática durante el tiempo acordado en el Documento privado, denominado como "PROMESA DE COMPRA-VENTA"

**DÉCIMA QUINTA.-** 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:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes;
- b) Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- c) Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- d) Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

e) ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

1. El incumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO**.
2. En la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o dé similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
4. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE** o **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** se encuentren vinculados como sujetos activos dentro de un proceso de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier índole que **LA FIDUCIARIA** considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente contrato.
5. Que los bienes del **FIDEICOMISO** sean vinculados a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.
6. Por decretarse con respecto al **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos
7. La imposibilidad de localizar al **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
8. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

**DÉCIMA SEXTA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos del presente contrato se tendrá como domicilio del presente contrato la ciudad de Bucaramanga, y se notificarán a las partes en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE**

Carrera 27 No. 61-84 Tel. 6434444 Ext. 4359

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO  
NOTARIO SEPTIMO CIRCUITO DE BUCARAMANGA

**LA FIDUCIARIA**

Calle 47 No. 29-46 Bucaramanga. Tel. 6917170



**DECIMA SEPTIMA.- LIQUIDACIÓN:** La etapa de liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes.
2. **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con las instrucciones que reciba del **FIDEICOMITENTE**, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a el directamente o a terceros a quienes el ceda sus derechos.
3. Posteriormente, **LA FIDUCIARIA** entregará rendición final de cuentas de su gestión al **FIDEICOMITENTE** o **BENEFICIARIO DESARROLLADOR**, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulen observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante el período de liquidación sólo procederán para **LA FIDUCIARIA** las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

**PARÁGRAFO 1:** Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por **EL BENEFICIARIO DESARROLLADOR** quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

**PARÁGRAFO 2:** En el evento que no sea posible la localización del **FIDEICOMITENTE** o **BENEFICIARIO DESARROLLADOR** 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: (i) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al **FIDEICOMITENTE**, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a **LA FIDUCIARIA**, 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 del **FIDEICOMITENTE** según corresponda, o (ii) En el evento que el **FIDEICOMITENTE** no acuda a la liquidación del contrato, **LA FIDUCIARIA** 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.

**DECIMA OCTAVA.- IRREVOCABILIDAD Y MODIFICACIONES AL CONTRATO:**

El presente contrato no podrá terminarse anticipadamente por solicitud del **FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO DESARROLLADOR**, sin autorización previa y escrita de **LA FIDUCIARIA**. El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre las partes.

**8.2. DECIMA NOVENA.- CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS** EL FIDEICOMITENTE o quienes representen su derecho u ostente en el DESARROLLADOR la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza 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 establecer o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o a cualquier otra base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

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

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO  
NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA



La autorización anterior no impedirá al FIDEICOMITENTE 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.

Central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

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

**VIGÉSIMA PRIMERA.- GESTION DE RIESGO.** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre los clientes y **LA FIDUCIARIA** 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 **LA FIDUCIARIA** 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 del **FIDEICOMITENTE** 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 LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: **LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. **LA FIDUCIARIA**



cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

- d. Con relación al **RIESGO OPERATIVO: 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.

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.

**VIGESIMA SEGUNDA.- INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE** manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrá siempre indemne a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su propio nombre y como vocera del **FIDEICOMISO**, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato al **FIDEICOMITENTE**, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente de este, quien se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del **FIDEICOMISO**, al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y/o el **FIDEICOMISO** derivadas de obligaciones tributarias asociadas al **FIDEICOMISO**, por tanto se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económico a **ACCIÓN**

RECIBIDO ELIAS ARIZA VELASCO  
NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA



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

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

**VIGÉSIMA CUARTA.- DECLARACION DE ACEPTACION:** **El FIDEICOMITENTE**, por medio de la suscripción del presente contrato declara que ha leído 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 que ha entendido y aceptado su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

**VIGÉSIMA QUINTA.- DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** **LA FIDUCIARIA** 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 **LA FIDUCIARIA** en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante **LA FIDUCIARIA**. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y **LA FIDUCIARIA**.

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

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA  
egdavila@heritage.com.co; juampasua@gmail.com  
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA  
jmojicajimenez@hotmail.com

Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
Teléfonos: 6214418, 6214378  
Fax: 6214378

**VIGÉSIMA SEXTA.- EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta **LA FIDUCIARIA, Y EL FIDEICOMITENTE** podrán consultar la página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas de **ACCION** en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, **EL FIDEICOMITENTE** se podrá dirigir al link especialmente creado para tales fines por la Superintendencia Financiera de Colombia:

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

**VIGÉSIMA SEPTIMA.- MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO:** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del **FIDEICOMISO**, que se expidan por parte de **LA FIDUCIARIA** con destino al **FIDEICOMITENTE, EL FIDEICOMISO** o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que **LA FIDUCIARIA** pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo del **FIDEICOMITENTE** y/o del **FIDEICOMISO** por tales conceptos.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares en la ciudad de Bucaramanga a los 10 días del mes de Diciembre de 2015.

**EL FIDEICOMITENTE**



**RICARDO FUENTES RINCON,**

Cedula 91.283.914 de Bucaramanga

Representante legal de la **COOPERATIVA DE VIVIENDA DE CAJASAN -PREVICAJA-** con NIT 804015019-1

HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO  
NOTARIO SEPTIMO CIRCUITO DE BUCARAMANGA

LA FIDUCIARIA

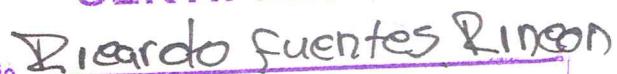
  
JULIAN ALBERTO MORENO ALVAREZ  
C.C. 88.245.643 de Cúcuta.  
Apoderado general  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

En señal de aceptación de obligaciones y derechos sobre el presente fideicomiso.

  
EDGAR MANRIQUE MENDEZ,  
C.C. 13.843.405 expedida en Bucaramanga

~~PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO~~  
El suscrito Notario Septimo Principal del Circulo de Bucaramanga  
~~CERTIFICA~~

Que Comparecio

  
Ricardo Fuentes Rincon

Que Comparecio Edgar Manrique Menendez

Quien se Identifico con la C.C. No. 13.843.405

Expedida en Bucaramanga manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto.

14 DIC 2015

Quien se Identifico con la C.C. No.

9.283.919

Expedida en Bucaramanga manifestó que la firma que aparece en el presente documento es la suya y que el contenido del mismo es cierto.

14 DIC 2015

Bucaramanga:

El compareciente.

HAY IMPRESION DACTILAR  
INDICE DERECHO

HAY IMPRESION DACTILAR  
INDICE DERECHO

  
HECTOR ELIAS ARIZA VELASCO  
NOTARIO SEPTIMO CIRCULO DE BUCARAMANGA