



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación



* 2 0 2 3 3 0 2 8 0 0 9 6 *
Medellín, 11/07/2023

Certificación de cumplimiento de requisitos para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda del proyecto

FIORENZA ETAPA 3
129 Unidades de vivienda,
CL 53 D 92 A 107

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo 2.2.5.3.1 Radicación de documentos, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se radican los documentos para ventas del Proyecto **FIORENZA ETAPA 3**, de la constructora **MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.**, con **NIT 901.149.446-0**, registrado en esta dependencia, como enajenador de inmuebles destinados a vivienda con registro **201930127833**.

- I. Toda publicidad o promoción que se realice, cualquiera que sea el medio, deberá expresar el número de este radicado y precisar los bloques, manzanas o etapas objeto de enajenación.
- II. Una vez culminada la construcción, se debe solicitar inmediatamente la correspondiente Certificación Técnica de Ocupación o en su defecto la Autorización de Ocupación de Inmuebles, en virtud de lo establecido en el



Documento Firmado
Digitalmente: # 202330280096



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

artículo 6 de la Ley 1796 de 2016 y el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto Reglamentario 1203 de 2017.

III. Debe acreditar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Esta oficina se reserva la facultad de constatar la veracidad y legalidad de la información presentada; el no cumplimiento a los requerimientos que se formulen y a los compromisos adquiridos, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en la Ley.

Cordialmente,

ROOSVELT JAIR OSPINA SEPULVEDA
LIDER DE PROGRAMA

Copia: Archivo, Subsecretaría de Control Urbanístico, Carrera 53 A 42 – 101 Edificio Plaza la Libertad piso 8, Torre B Correspondencia: Respuesta radicado 202310211356 / NATALIA VASQUEZ BUSTAMANTE / Representante Legal / Mándala Desarrolladores de Proyectos SAS / Dirección de correspondencia: CR 43 A 19 17 OF 607 / Email: nvasquezmoyua.com / Teléfono: 3000918

Proyectó: María Fernanda Correa Zuluaga Profesional Universitario Subsecretaría control urbanístico	Apoyo Jurídico: Marcy Avendaño Profesional Universitario Subsecretaría control urbanístico	Apoyo Contable: Maribel Betancur Profesional Universitario Subsecretaría control urbanístico	Revisó: Marcy Avendaño Profesional Universitario Subsecretaría control urbanístico
---	--	--	--

SECRETARIA DE GESTION Y CONTROL TERRITORIAL



Documento Firmado Digitalmente: # 202330280096

Medellín, marzo 23 del 2023.



Señores
SUBSECRETARIA DE GESTIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
Alcaldía de Medellín
Centro La Alpujarra
Ciudad

Asunto: CERTIFICACION DE FIDEICOMITENTE EN EL FIDEICOMISO PARA EL TRÁMITE PERMISO DE VENTAS.

PAULA SOFIA FREYDELL MONTOYA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 43.570.398, actuando en este acto en calidad de Apoderada Especial de la sociedad ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. con domicilio en la ciudad de Bogotá con NIT 800.155.413 - 6 entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública N° 1.376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la notaría Decima (10) del círculo registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá el 30 de junio de 2009 bajo el número 01908951 del libro IX, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución N° 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia, y poder especial otorgado mediante escritura pública N° 481 del 22 de febrero de 2019 de la Notaría Veinticinco de Medellín., sociedad que actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE FIORENZA, identificado con NIT. 805.012.921-0, constituido mediante documento privado de fecha 24 de agosto del 2018, propietario fiduciario del bien inmueble ubicado en el Municipio de Medellín folio de Matricula No 01N-5495737 de la oficina de instrumentos públicos Medellín zona norte por medio de la presente CERTIFICO que las sociedades MANDALA DESARROLLADORA DE PROYECTOS S.A.S, identificada con N.I.T 901.149.446-0 y MÉNSULA S.A identificada con N.I.T 800.027.617-3; tienen la calidad de FIDEICOMITENTES dentro del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el mencionado patrimonio autónomo y por tanto, derivado de lo anterior y en los términos del artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1.077 de 2015 y sus modificaciones, las sociedades MANDALA DESARROLLADORA DE PROYECTOS S.A.S, identificada con N.I.T 901.149.446-0 y MÉNSULA S.A identificada con N.I.T 800.027.617-3, en su calidad de FIDEICOMITENTES, serán quienes puedan tramitar el Permiso de Ventas del Proyecto Fiorenza Etapa 3 quedando en su cabeza y responsabilidad dichas actuaciones así como de cualquier otra licencia independiente de sus modalidades relacionada con el asunto de la presente certificación, que se realice sobre el bien inmueble identificado con el folio de Matricula No. 01N-5495737 de la oficina de instrumentos públicos de Medellín, propiedad del Fideicomiso y por lo tanto, el encargado de llevar a cabo por su cuenta y riesgo todas las actuaciones relacionadas con la solicitud correspondiente, y que los costos, gastos y honorarios que se causen por las gestiones que se desarrollen derivadas de la presente certificación serán responsabilidad única y exclusivamente de los FIDEICOMITENTE S indicado en el presente documento, esto es MANDALA DESARROLLADORA DE PROYECTOS S.A.S y MÉNSULA S.A.

EL FIDEICOMITENTE será el que suscriba los formularios respectivos, sin responsabilidad del FIDEICOMISO ni de la FIDUCIARIA.


Atentamente,

PAULA SOFIA FREYDELL MONTOYA
Apoderada Especial
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Vocera y administradora del
FA-4834 FIDEICOMISO LOTE FIORENZA
NIT. 805.012.921-0

Elaboró Catalina Serna.

MS.

www.accion.com.co

Cód. FO-IVDT-007	FORMATO	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	Documentos Radicado de ventas	

BALANCE GENERAL	
Nombre o Razón Social:	MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S
Balance General Al:	31 de diciembre de 2022
Registro No.	901.149.446-0
Elaborado Por:	JEIMY PAOLA GUZMÁN

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO	
1 CAJA	1.758.622,00
2 BANCOS	462.846.472,00
3 CORPORACIONES	0
4 TÍTULOS VALORES	931271
5 VALORES MOBILIARIOS	0
6 ACCIONES EN SOCIEDADES ANÓNIMAS	0
MENOS PROVISIÓN PARA PROTECCIÓN DE INVERS. REALIZABLES	0
8 TOTAL (1 - 7)	465.536.365,00
CUENTAS POR COBRAR	
9 DEUDORES CLIENTES	0
10 DOCUMENTOS POR COBRAR	58.085.815,00
11 ANTICIPO A PROVEEDORES	0
12 DEUDORES VARIOS	167.119.074,00
13 ANTICIPO A SUBCONTRATISTAS	0
14 TOTAL (9 - 13)	225.204.889,00
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
15 TÍTULOS VALORES	0
16 VALORES MOBILIARIOS	300.000,00
17 TOTAL (15 - 16)	300.000,00
INVENTARIO RELACIONADO CON LA CONSTRUCCIÓN	
18 INVENTARIO MATERIALES	41.277.443.520,00
19 TERRENOS PARA LA VENTA	0
20 EDIFICIOS PARA LA VENTA	0
21 TERRENOS URBANIZADOS	0
22 TERRENOS NO URBANIZADOS	0
23 OBRAS DE URBANIZACIÓN EN PROCESO	0
24 OBRAS DE URBANIZACIÓN TERMINADAS	0
25 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN EN PROCESO	0
26 OBRAS DE CONSTRUCCIÓN TERMINADAS	0
27 PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS	0
28 VIVIENDAS CONSTRUIDAS PARA LA VENTA	0
29 TOTAL (18 - 28)	41.277.443.520,00
ACTIVOS FIJOS	
COSTOS DE DEPRECIACIÓN	
1 EDIFICIOS	785.000.000,00
2 MAQ. Y EQUIPO	0
3 MUEBLES Y ENSERES	0
4 VEHÍCULOS	0
5 TOTAL (1 - 4)	785.000.000,00
OTROS ACTIVOS	
1 BONOS Y CEDULAS	0
2 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	0
3 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	0
4 TOTAL (1 - 3)	0
TOTAL ACTIVOS	42.753.484.774,00
CUENTAS DE ORDEN	-

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	
OBLIGACIONES POR PAGAR	
1 SOBREGIROS BANCARIOS	-
2 OBLIGACIONES BANCARIAS	18.866.361.328,31
3 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
4 OBLIGACIONES CON PARTICULARES	-
5 TOTAL (1 - 4)	18.866.361.328,31
CUENTAS POR PAGAR	
6 PROVEEDORES	2.241.495.111,60
7 ACREEDORES SUBCONTRATISTAS	3.864.384.684,69
8 CONTRATISTAS	-
9 GASTOS POR PAGAR	33.774.129,00
10 IMPTO. RENTAS Y COMPLEMENTARIOS	-
11 OTROS IMPTO. POR PAGAR	42.523.636,96
12 RETENCIÓN EN LA FUENTE	-
13 DIVIDENDOS DECRETADOS POR PAGAR	-
14 INTERESES POR PAGAR	-
15 TOTAL (6 - 14)	6.182.177.562,25
LARGO PLAZO	
16 OBLIGACIONES CON GARANTÍA	-
17 ANTICIPO A OBRAS	-
18 ACREEDORES VARIOS	12.107.785.896,03
19 OBLIGACIONES HIPOTECARIAS	-
20 OBLIGACIONES EN U.V.R	-
21 OBLIGACIONES POR TERRENOS	-
22 TOTAL (16 - 21)	12.107.785.896,03
OTROS	
23 DEP. RECIBIDOS DE PROMIN. COMPR.	-
24 CESANTÍAS CONSOLIDADAS	-
25 DEPÓSITOS GASTOS DE ESCRITURA	-
26 SOCIOS	5.160.502.725,00
27 TOTAL (23 - 26)	5.160.502.725,00
CAPITAL Y SUPERÁVIT	
28 CAPITAL AUTORIZADO	300.000.000,00
29 CAPITAL POR EMITIR	-
30 UTILIDADES EJERCICIO EN CURSO	58.079.231,90
31 UTILIDAD EJERCICIOS ANTERIORES	78.578.030,50
32 TOTAL (28 - 31)	436.657.262,40
RESERVAS Y UTILIDADES	
33 RESERVA LEGAL	-
34 RESERVA DE CAPITALIZACIÓN	-
35 OTRAS RESERVAS	-
36 TOTAL (33 - 35)	-
SUPERÁVIT POR DISTRIBUIR	
37 VALORES. Y DESVAL. DE VALORES MOBILIARIOS	-
38 VALORIZACIÓN BIENES RAÍCES	-
39 TOTAL (37 - 38)	-
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	42.753.484.773,99
CUENTAS DE ORDEN	-


GERENTE O REPRESENTANTE LEGAL: Natalia Vasquez Bustamante
 NOMBRE Y APELLIDOS

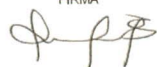
REVISOR FISCAL: Mónica Andrea Pardo Portela
 NOMBRE Y APELLIDO


CONTADOR: Jeimy Paola Guzmán Rojas
 NOMBRE Y APELLIDOS


178718 TP
 MATRICULA No

160754-TP
 MATRICULA No


 FIRMA


 FIRMA


 FIRMA

Cód. FO-IVDT-007	FORMATO	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	Documentos Radicado de ventas	

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

DE: MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S

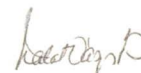
DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE: 1 enero de 2022 - 31 de diciembre 2022

VENTAS BRUTAS:	\$	-
MENOS DEVOLUCIONES, DESCUENTOS Y REBAJAS:	\$	-
(1) VENTAS NETAS	\$	12.960.005.989,00
(2) COSTOS DE VENTAS	\$	12.922.898.554,00
INVENTARIO INICIAL OBRAS TERMINADAS	\$	-
MAS: COSTOS DE PRODUCCIÓN	\$	-
MENOS: INVENTARIO FINAL OBRAS TERMINADAS	\$	-
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS (1)-(2)	\$	37.107.435,00
MENOS: GASTOS DE VENTAS	\$	-
UTILIDAD NETA EN VENTAS	\$	-
MENOS: GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y GENERALES.....	\$	7.369.235,00
UTILIDAD NETA EN OPERACIONES.....	\$	29.738.200,00
MAS: INGRESO DE CAPITAL, COMISIONES, HONORARIOS.....	\$	-
MAS: OTROS INGRESOS.....	\$	64.611.668,00
UTILIDAD ANTES DE GASTOS FINANCIEROS Y OTROS.....	\$	94.349.868,00
MENOS: GASTOS FINANCIEROS.....	\$	92.319,00
MENOS: OTROS EGRESOS.....	\$	-
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO DE RENTA.....	\$	94.257.549,00
MENOS: PROVISIÓN IMPUESTO RENTA	\$	36.178.337,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO.....	\$	58.079.212,00

GERENTE O
REPRESENTANTE LEGAL

Natalia Vasquez Bustamante

FIRMA



Nombre

REVISOR FISCAL

Mónica Andrea Pardo Portela

FIRMA



Nombre

MATRICULA PROFESIONAL

178718 - TP

Nombre


CONTADOR

Jeimy Paola Guzmán Rojas

FIRMA



Nombre

Cód. FO-IVDT-007	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	Documentos Radicado de ventas	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S Expediente Número: _____

Unifamiliar
 Multifamiliar
 Lotes

Proyecto

Bifamiliar

Nombre del proyecto FIORENZA
Dirección calle 53D no. 92A - 107 Número de unidades 129
Ciudad Medellin
Costo del proyecto \$ 29.192.890.711
Venta total del proyecto \$ 28.976.302.371

FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 17.000.000.000	58,23%
Cooperativas			
Créditos	Proveedores		
	Particulares		
	Socios		
Recursos propios		\$ 3.500.000.000	11,99%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 8.692.890.711	
	Patrimonio Autónomo		
Otros	Especificar:		
TOTAL		\$ 29.192.890.711	100%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$2.000.000.000
Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$3.200.000.000

Vr. Desembolsado por			Al mes de:	
Bancos	\$	2.400.000.000		feb-23
Proveedores	\$		Al mes de:	
Particulares	\$		Al mes de:	
Socios	\$	3.500.000.000	Al mes de:	feb-23

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 10% Al mes de: feb-23
PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 10% Al mes de: feb-23

Firma Contador

JEIMY PAOLA VARGAS

Nombre del Contador:


Matrícula Número: TP 160754-T

Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

NELSY SIERRA L.

Nombre del Ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: A171232015

Cód. FO-IVDT-007	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	Documentos Radicado de ventas	

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCION E INFORMACION DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S Registro No: 901.149.446-0
Representante Legal: NATALIA VASQUEZ B. Licencia No: _____
Nombre del Plan: PROYECTO FIORENZA Fecha: 9/02/2023
Localización: calle 53D no. 92A - 107

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 408.220.499	\$ -	1,57%	0%
2	EXCAVACIONES Y LLENOS	\$ 1.231.695.000	\$ -	1,91%	0%
3	FUNDACIONES Y MUROS DE CONTENCIÓN	\$ 1.375.623.340	\$ -	3,87%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 5.253.112.727	\$ -	10,59%	0%
5	ACERO DE REFUERZO	\$ 1.438.278.182	\$ -	12,01%	0%
6	MAMPOSTERIA	\$ 695.576.156	\$ -	3,27%	0%
7	CUBIERTAS Y CIELOFALSOS	\$ 156.368.818	\$ -	0,38%	0%
8	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 733.149.308	\$ -	3,69%	0%
9	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, FILTROS Y RED D	\$ 868.146.392	\$ -	3,67%	0%
10	CARPINTERIA METALICA	\$ 186.130.164	\$ -	2,40%	0%
11	REVOQUES, RESANES E IMPERMEABILIZACIONES	\$ 344.390.885	\$ -	1,21%	0%
12	PISOS ENCHAPES Y ZOCALOS	\$ 288.320.229	\$ -	0,95%	0%
13	CARPINTERIA MADERA	\$ 255.733.984	\$ -	0,68%	0%
14	PINTURA, ESTUCOS Y OTROS RECUBRIMIENTOS	\$ 407.580.384	\$ -	1,60%	0%
15	APARATOS SANITARIOS, MESONES Y ACCESORIOS	\$ 221.099.383	\$ -	0,96%	0%
16	EQUIPOS ESPECIALES	\$ 651.846.280	\$ -	2,65%	0%
17	EQUIPOS Y HERRAMIENTA	\$ 423.786.600	\$ -	3,31%	0%
18	GESTION SISOMA	\$ 51.576.349	\$ -	0,52%	0%
19	BOTADA DE ESCOMBROS Y ASEO	\$ 136.855.000	\$ -	0,54%	0%
20	SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES	\$ 1.550.146.400	\$ -	1,19%	0%
21	POSVENTAS	\$ 300.000.000	\$ -	0,00%	0%
SUB -TOTAL		\$ 16.977.636.080,12			
25	IMPREVISTOS	\$ 1.999.808.000,00			
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 4.973.159.670,12			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 1.742.286.960,76			
SUB -TOTAL					
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 3.500.000.000,00	\$ 3.500.000.000,00	15,14%	
TOTAL		\$ 29.192.890.711,00		100,00%	

OBSERVACIONES:

NELSY SIERRA

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No.A171232015

ACTO No. 1

PROTOCOLIZACIÓN CERTIFICADO TECNICO DE OCUPACIÓN

Compareció la doctora **NELSY SIERRA LORA**, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **36593903** y manifestó:-----

PRIMERO: Que obra en el presente acto en su calidad de **Apoderada Especial** de las sociedades: **MENSULA S.A.** sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por escritura pública No.463 otorgada el 11 de febrero de 1988 en la Notaria Doce de Medellín registrada en la Cámara de Comercio de Medellín, el 16 de febrero de 1.988, en el libro 9, folio 141, bajo el No. 1123, y reformada por escrituras públicas posteriores, sociedad identificada con matrícula mercantil No. 21-117977-4 y con **NIT. 800.027.617-3**; **MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.** sociedad comercial con domicilio en Bogotá, constituida por Documento Privado SIN NUMERO del 10 de enero de 2018 de la Asamblea de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte, el 19 de enero de 2018, con el No. 02294499, del Libro IX, y con **NIT. 901.149.446-0**; hechos que acredita con los **Poderes Especiales**, otorgados por sus representantes legales y los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y Bogotá Sede Norte, que anexa para que se protocolicen con la presente escritura.-----

SEGUNDO: Que con el fin de dar cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10º. de la Ley 1796 de 2016, los comparecientes, obrando como lo dejaron indicado, vienen a **PROTOCOLIZAR** el **Certificado Técnico de Ocupación – CTO** correspondiente al **Apartamento No.____, el Parqueadero No. _____**, que hacen parte de la **Etapas 2 del CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, cuyos linderos se determinarán más adelante en esta escritura, **al(a los) inmueble(s) aquí indicado(s) le corresponde(n) los folios de matrícula inmobiliaria No. 01N-_____, 01N-_____**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín - Zona Norte. -----

ACTO No. 2

DESAFECTACION DE HIPOTECA

Comparece la Doctora **XXXXXX**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía cuyo número 1.037.613.908, dijo:

PRIMERO: Que obra en calidad de apoderada especial de **BANCO DE OCCIDENTE** establecimiento bancario con domicilio principal en Medellín, representación que ejerce de conformidad con el poder especial otorgado mediante escritura pública, el certificado de existencia y representación legal expedida por la Superintendencia Financiera, documentos que se protocolizan con la presente escritura. -----

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública número 1617 del 26 de febrero de 2021 de la Notaría Quince (15) de Medellín, debidamente registrada el 09 de marzo de 2021, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, constituyó hipoteca abierta de primer grado sin límite de cuantía a favor de **BANCO DE OCCIDENTE S.A.**, sobre el lote identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nos. 01N-5495737. -----

TERCERO: Que dando cumplimiento con lo establecido en el Parágrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 y en la Instrucción Administrativa No. 30 del 12 de septiembre de 2003 expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro, y sin causar novación alguna a las obligaciones contraídas por la escritura pública número 1617 del 26 de febrero de 2021 de la Notaría Quince (15) de Medellín, cancela parcialmente del gravamen hipotecario de mayor extensión constituido por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** en el (os) siguiente(s) inmueble(s): _____, **MATRÍCULA(S) INMOBILIARIA(S) Nro(s):** _____.

CUARTO: Que para efectos de los derechos notariales, del impuesto departamental de anotación y registro y de los derechos registrales, a esta CANCELACIÓN PARCIAL se le asigna un valor de _____ PESOS (\$ _____). La totalidad de los gastos que demande la presente cancelación parcial o desafectación serán cubiertos por **MANDALA S.A.S. Y MENSULA S.A.**, Fideicomitentes Constructores y/o Desarrolladores del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, cuya vocera es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** -----

ACTO No. 3

TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO

En este estado comparecen: -----

1. La doctora **PAULA SOFIA FREYDELL MONTOYA** mayor de edad, vecina de Medellín (Antioquia), identificada con cédula de ciudadanía No. 43.570.398 expedida en Medellín, de conformidad con el **Poder Especial** a ella otorgado según el contenido de la escritura pública número 481 del 22 de febrero de 2019 de la Notaría Veinticinco de Medellín que se adjunta con destino al protocolo, quien actúa como apoderada especial de la sociedad denominada **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública No. 1376 de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, autorizada para funcionar mediante la Resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, sociedad que en el presente acto actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, identificado con el **NIT 805.012.921.0**, constituido inicialmente con el nombre de **FIDEICOMISO PARQUEO FIORENZA**, por medio de la Escritura Pública No. 2.135 del 26 de septiembre de 2018 de la Notaría Segunda de Medellín y modificado por documento privado del 8 de julio de 2019 que contiene, entre otros, el cambio del nombre del fideicomiso que pasó de denominarse **FIDEICOMISO PARQUEO FIORENZA** a **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, según consta en la Escritura Pública 17.667 del 6 de diciembre de 2019 de la Notaría Quince de Medellín, que a

partir de dicha fecha se denomina **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, todo lo cual se acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se protocoliza con esta escritura, de una parte, que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará **EL FIDEICOMISO**. -----

2. La doctora **NELSY SIERRA LORA**, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **36.593.903**, quien obra en el presente acto en su calidad de **Apoderada Especial** de las sociedades: **MENSULA S.A.** sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por escritura pública No.463 otorgada el 11 de febrero de 1988 en la Notaria Doce de Medellín registrada en la Cámara de Comercio de Medellín, el 16 de febrero de 1.988, en el libro 9, folio 141, bajo el No. 1123, y reformada por escrituras públicas posteriores, sociedad identificada con matrícula mercantil No. 21-117977-4 y con **NIT. 800.027.617-3**; **MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.** sociedad comercial con domicilio en Bogotá, constituida por Documento Privado SIN NUMERO del 10 de enero de 2018 de la Asamblea de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte, el 19 de enero de 2018, con el No. 02294499, del Libro IX, y con **NIT. 901.149.446-0**; hechos que acredita con los **Poderes Especiales**, otorgados por sus representantes legales y los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y Bogotá Sede Norte, que anexa para que se protocolicen con la presente escritura.- Sociedades que en adelante y para los efectos del presente documento se denominarán **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y/O DESARROLLADORES**.-----

3. El señor _____, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de **Medellín**, identificado con la cédula de ciudadanía número _____, de estado civil _____, quien obra en su propio nombre; quien(es) en adelante y para todos los efectos se denominará(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y manifestaron que celebran la presente transferencia a título de beneficio, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento público y previos los siguientes considerandos: -----

1. **EL FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, identificado con el **NIT 805.012.921.0.**,

constituido inicialmente mediante documento privado de fecha 24 de agosto de 2018, con el nombre de **FIDEICOMISO PARQUEO FIORENZA**, incrementado con los bienes inmuebles de propiedad del fideicomiso, por medio de la Escritura Pública No. 2.135 del 26 de septiembre de 2018 de la Notaría Segunda de Medellín y modificado por documento privado del 8 de julio de 2019 que contiene, entre otros, el cambio del nombre del fideicomiso que pasó de denominarse **FIDEICOMISO PARQUEO FIORENZA A FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, materializado según consta en la Escritura Pública 17.667 del 6 de diciembre de 2019 de la Notaría Quince de Medellín, y **MENSULA S.A.**, y **MANDALA S.A.S.** como **Fideicomitentes Constructores y/o Desarrolladores**, y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como **FIDUCIARIA**.

2. En el contrato de fiducia, dice:

“**CLÁUSULA _____**. **OBJETO E INSTRUCCIONES**: El presente contrato tiene por objeto que **ACCIÓN** como vocera del **FIDEICOMISO** que se constituyó en virtud del contrato celebrado de conformidad con lo indicado en el numeral primero de los Antecedentes y modificado por este documento: ---

-

.....-----

5. Transferir las unidades que resulten del proyecto que desarrolle LOS FIDEICOMITENTES, a favor de los beneficiarios de área del FIDEICOMISO RECURSOS LA FIORENZA, de conformidad con lo establecido en los contratos de vinculación que estos suscriban con LOS **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y/O DESARROLLADORES**, de dicho fideicomiso, por el cual se administra la tesorería del proyecto.-----

.....”-----

3. Que por medio de documento privado del 28 de febrero de dos mil diecinueve (2019) se celebró un contrato de fiducia mercantil de administración, del que son partes las Sociedades **MANDALA S.A.S.** y **MENSULA S.A.**, como **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES y/o BENEFICIARIOS**, y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como **FIDUCIARIA**. De la celebración de este contrato de fiducia surgió el **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA**

ETAPA DOS.

Que Dentro del objeto de este contrato de fiducia está que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** administre y reciba para el Fideicomiso los aportes que **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación y los entregue a los fideicomitentes para el desarrollo del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA en su segunda etapa.** -----

4. Que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, como titular del derecho de dominio sobre el lote de terreno con matrícula inmobiliaria No. **01N-549573**, permitió el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo de **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**, de un proyecto de construcción denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA – PROPIEDAD HORIZONTAL LOTE ETAPA 3.**
5. Que de conformidad con lo pactado en los contratos de fiducia mercantil, a los que se refieren los numerales 1 y 3 anteriores, se suscribieron contratos de vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** con terceros interesados en adquirir los inmuebles del proyecto, para que una vez terminada la construcción de la etapa respectiva, se le(s) transfiriera(n) por **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, únicamente en calidad de vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, a título de beneficio, la propiedad de los bienes sobre los cuales se concreta el beneficio.

Previos los antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:----

CLÁUSULA PRIMERA: Por medio de la presente escritura pública **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** actuando **única y exclusivamente** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, transfiere, a título de beneficio, a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el derecho de dominio sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación: -----

APARTAMENTO No.

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. **01N-_____**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.--
Código Catastral: Sin asignar.-----

PARQUEADERO No.

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. **01N-_____**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.--
Código Catastral: Sin asignar.-----

No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la cabida, la transferencia se hace como de cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Los inmuebles que se transfieren hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL** en su **segunda etapa**, situado en el Municipio de Medellín y se distingue en su puerta de entrada por la **CARRERA 92CC con el NÚMERO 53D-40**. -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL LOTE ETAPA 2**, se está construyendo sobre el lote denominado **Lote Etapa 2 del Conjunto Residencial Fiorenza**- Un lote de terreno de forma irregular, situado en el Barrio Altos de Calasanz del municipio de Medellín (Ant.), con un área aproximada de 3.086,47 m2., al que le corresponde la matrícula inmobiliaria No. **01N-5495736**. -----

PARÁGRAFO TERCERO: El **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL** fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, y su reglamento fue elevado a escritura pública por la Escritura Pública No. 8.434 del 13 de julio de 2021 de la Notaría Quince de Medellín, registrada el 16 de julio de 2021, adicionado en su segunda etapa, mediante la escritura pública No. 4229 del 20 de diciembre de 2022 de la Notaría Quinta de Medellín, **registrada el XXXXX**, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley.

PARÁGRAFO CUARTO: La presente transferencia incluye el coeficiente de copropiedad que cada uno de los bienes de dominio particular antes descritos tiene en los bienes de dominio común del Conjunto Residencial, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Las especificaciones de construcción de la etapa 2 del **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL** constan en la escritura pública No. XXX del 20 de diciembre de 2022 de la Notaría Quinta de Medellín.---

PARÁGRAFO SEXTO: El(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es(son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación de los patrimonios autónomos denominados **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA y FIDEICOMISO RECURSOS LA FIORENZA**, tiene derecho a que se le adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene participación en los rendimientos de los fideicomisos. -----

PARÁGRAFO SÉPTIMO: Las sociedades **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**, quienes ostentaban la tenencia de los bienes objeto de esta transferencia, ya hicieron entrega de los mismos a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. -----

PARÁGRAFO OCTAVO. Que se establece que la calidad de ENAJENADOR DE VIVIENDA la tienen LOS FIDEICOMITENTES, esto es las sociedades MANDALA SAS y MENSULA SA. Las obligaciones son las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen, además de aquellas específicamente establecidas este contrato. Ni la FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO LOTE ni el de RECURSOS, tienen, tuvieron o tendrán la calidad de ENAJENADOR DE VIVIENDA.

PARAGRAFO NOVENO: Que las MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA están en cabeza de MANDALA SAS y de MENSULA S.A.. teniendo el deber de implementar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, dando cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presente algunas de las situaciones contempladas en el

numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, conforme a lo establecido en el Decreto 282 del 21 de febrero de 2019 y el Decreto número 1687 del 17 de diciembre de 2020. Ni la FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO LOTE NI EL FIDEICOMISO RECURSOS tienen, tuvieron o tendrán la obligación derivada de esta cláusula.

PARÁGRAFO DECIMO: En caso de liquidación de las sociedades FIDEICOMITENTES, MENSULA S.A. y MANDALA S.A.S., serán los socios de ellas quienes responderán frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, durante los tiempos establecidos por la LEY.

CLÁUSULA SEGUNDA: El(los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) por **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, así: -----

1. La construcción por haberla levantado por cuenta y riesgo de las sociedades **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**, Fideicomitentes Constructores y/o Desarrolladores del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**. -----

2. El lote de terreno sobre el cual se construye la Etapa 2, en mayor extensión por transferencia de dominio a título de adición a Fiducia Mercantil, que le hizo la sociedad Calamar Constructora de Obras S.A.S. en reorganización empresarial, por medio de la Escritura Pública No 2.135 del 26 de septiembre de 2018 de la Notaría Segunda de Medellín, aclarada por medio de la Escritura Pública No. 17.667 del 6 de diciembre de 2019 de la Notaría Quince de Medellín. -----
Sobre el lote así adquirido, denominado “Etapa Urbanística No. 4” identificado con la Matrícula Inmobiliaria 01N-5444862 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín- Zona Norte, se hicieron unas declaraciones de constitución de urbanización, por medio de la Escritura Pública No. 6.698 del 28 de agosto de 2020 de la Notaría Quince de Medellín, y el **Lote Etapa 3 del Conjunto Residencial Fiorenza** aparece así descrito en dicha escritura, Sobre el Lote Etapa 2 del Conjunto Residencial Fiorenza, distinguido con la matrícula inmobiliaria 01N-5495736, se está

construyendo la Etapa 2 del Conjunto Residencial Fiorenza. -----

CLÁUSULA TERCERA: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, manifiesta que el(los) inmueble(s) objeto de transferencia, está(n) libre(s) de gravámenes, condiciones resolutorias del dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, a excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que está sometido el Conjunto Residencial y de la servidumbre a la que se refiere el parágrafo cuarto de esta cláusula. -----

En todo caso, la sociedad **Calamar Constructora de Obras S.A.S.**, de conformidad con lo estipulado en la Escritura Pública No 2.135 del 26 de septiembre de 2018 de la Notaría Segunda de Medellín, aclarada por medio de la Escritura Pública No. 17.667 del 6 de diciembre de 2019 de la Notaría Quince de Medellín, en favor del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** asumió la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por vicios redhibitorios y por evicción del inmueble, y **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**, de conformidad con lo estipulado en la presente escritura pública, asumen la responsabilidad que pudiere derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios con respecto a las unidades resultantes del Proyecto, con arreglo a las previsiones pertinentes del Código Civil. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) conocer y aceptar que el saneamiento en ningún momento corresponde a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** ni a ninguno de los **FIDEICOMISOS**. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: La propietaria actual, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, o el Administrador (Provisional o Definitivo) del Conjunto Residencial, en el evento en que las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. exijan que sea éste el compareciente, quedan facultados para constituir, en favor de las Empresas Públicas de Medellín E.S.P., sobre parte del LOTE la servidumbre o servidumbres que fuere(n) exigida(s) por dicha entidad. Esta(s) servidumbre(s) podrá(n) ser constituida(s) aún después de transferirse los bienes privados que conforman la Etapa 1 -----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las sociedades **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**,

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O DESARROLLADOR del FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA, garantizan: -----

1. Por diez (10) años, la estabilidad de la estructura. -----

2. Por un (1) año, los acabados y las líneas vitales del (de los) bien(es) transferido(s), obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos por hechos que sean de su responsabilidad, de acuerdo a lo estipulado en el manual de propietario. -----

Los plazos antes señalados se empezarán a contar a partir de la fecha de entrega del(de los) bien(es) y se requerirá la previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del propietario que se entrega el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO TERCERO: Las sociedades **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**, concurrirán a la defensa de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y de los **FIDEICOMISOS LOTE LA FIORENZA y DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** si fueren reclamados o demandados por los eventos previstos en esta cláusula, sin perjuicio de que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y los fideicomisos se reserven el derecho de repetir contra aquella si fueren perseguidos por razón de la responsabilidad que a **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.** corresponda en virtud de lo estipulado en esta cláusula. -----

CLÁUSULA CUARTA: De conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS**, a partir de la fecha de entrega del(de los) inmueble(s) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, serán de cargo de éste(os) los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc., y por concepto de impuesto predial. A partir de la misma fecha será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el pago de las cuotas de administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA – PROPIEDAD HORIZONTAL** que le corresponde al(a los) bien(es) transferido(s). -

PARÁGRAFO: Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de la firma del **“CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO RECURSOS LA**

FIORENZA ”, será(n) por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** todos los demás impuestos y tasas; las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores; y cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad oficial, sea de orden municipal (diferente al impuesto predial) departamental o nacional. -----

CLÁUSULA QUINTA: A la fecha de firma de la presente escritura, las sociedades **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**, ya han hecho entrega real y material a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** del(de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) haberlo(s) recibido a satisfacción y por los linderos expresados. -----

CLÁUSULA SEXTA: Los gastos notariales serán por mitades entre los **FIDEICOMITENTES GERENTES y el BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; y el impuesto de registro (boleta de rentas) que se generen por la escritura de transferencia a título de beneficio fiduciario de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s), son por cuenta del (de los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** al igual que la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula el(los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste(os). -----

Los gastos notariales y de registro por la cancelación de la hipoteca en mayor extensión, son por cuenta de los **FIDEICOMITENTES GERENTES**. -----

CLÁUSULA SÉPTIMA: **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.** manifiestan que el apartamento que por este acto se transfiere, está dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, y que las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio fueron recibidas por las empresas prestatarias de este servicio, asumiendo **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.** la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. Igualmente, manifiestan que en la Etapa 1 del **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de la cual hace(n) parte el(los) inmueble(s) cuyo dominio se transfiere por la presente escritura, se ejecutaron todas las obras relativas al planteamiento urbanístico aprobado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo

Territorial del Municipio de Medellín. -----

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que: -----

1. En la presente transferencia no se incluyen los pares, ni el aparato telefónico, cuyo suministro e instalación será por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** -----

2. El suministro de gas domiciliario depende de lo que defina la empresa prestadora de este servicio. Por lo tanto, la conexión definitiva del mismo será por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** -----

CLÁUSULA OCTAVA: Los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obligó(aron) a entregar a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS LA FIORENZA** , en virtud del contrato de vinculación celebrado, ascienden a la suma de

cantidad que **EL FIDEICOMISO** recibe así: -----

1) La suma de

que entregó(aron) a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS LA FIORENZA** y que ésta declara recibida a satisfacción.-----

2) El saldo, es decir, la suma de

que será pagada con el producto de un crédito de vivienda a largo plazo que le(s) otorgará **BANCOLOMBIA S.A.** de la manera como se indica más adelante. Sobre esta suma **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) a partir de la fecha de la entrega material del (de los) inmueble(s), intereses mensuales anticipados liquidados a la tasa del uno por ciento (1.0%) mensual. -----

CLÁUSULA NOVENA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que pueda derivarse de la presente escritura pública, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble, salvo que no se produzca el desembolso del crédito de que trata el numeral 2 de la cláusula anterior, evento en el cual **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, por

instrucción de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO, quienes debe asumir los gastos que ello ocasione, quedará en libertad de ejercer las acciones legales a que haya lugar para resolver esta transferencia y para la restitución del (de los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera, en los términos que le instruyan **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.** -----

CLÁUSULA DÉCIMA: MANDALA S.A.S. ha presentado para su radicación ante el Municipio de Medellín, la documentación señalada en el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en el Radicado No. _____ expedido por _____ el día _____ --

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Por medio de la presente escritura pública **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

A. Declara(n) en paz y a salvo a los **FIDEICOMISOS DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** y **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** respecto del beneficio que le(s) correspondía, al igual que declara(n) a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y a **LOS FIDEICOMISOS** a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y **LOS FIDEICOMISOS** cumplieron lo establecido en los contratos de fiducia, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y/o **LOS FIDEICOMISOS** por ningún concepto. Por lo tanto, cualquier reclamación que en el futuro pudiere existir, será dirigida exclusivamente a **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.**, de conformidad con lo indicado en el presente instrumento público y en el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** . -----

B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del(de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----

C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el(los) inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos de **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.** el **MANUAL DEL PROPIETARIO**, obligándose

al cumplimiento de lo en él previsto. -----

D. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido el **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento del mismo con la Etapa 1, obligándose a cumplirlos y respetarlos en su totalidad. -----

E. Que, con el otorgamiento de la presente escritura, las sociedades **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.** dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS**, que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró(aron) con ella. -----

F. Que conoce y acepta que: -----

- El **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL** se desarrollará por etapas, con el criterio de que conformen una unidad para los efectos de administración, por la integración de áreas y servicios comunes generales, es decir, destinados al servicio del Conjunto Residencial en su totalidad y no para algunas de las Etapas. En consecuencia, las etapas que la integran serán administradas conforme a las previsiones normativas consignadas en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial. -----

- Teniendo en cuenta que la construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA - PROPIEDAD HORIZONTAL** se desarrollará por etapas, es necesario describir por separado los bienes de dominio particular que integran cada una e indicar los bienes comunes ubicados en cada etapa pero destinados al servicio de todos los propietarios del Conjunto Residencial, sin afectar la unidad normativa y de administración. -----

G. Que se declara(n) deudor(es) del **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS**, por la suma de

la cual pagará(n) con el producto de un crédito que le(s) ha otorgado la entidad de crédito bancaria denominada **BANCOLOMBIA S.A.**, de conformidad con lo indicado más adelante y para lo cual **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera

del **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA TRES** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** autoriza(n) expresa e irrevocablemente a **BANCOLOMBIA S.A.**, para que el producto del préstamo que se le otorgue a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** sea abonado directamente a la(s) obligación(es) que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** , tenga a favor del Banco y en caso de no tener obligación pendiente alguna, para que dicha suma sea entregada directamente a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** o a la persona (natural o jurídica) o al Patrimonio Autónomo que ésta indique. Acepto(amos) que el desembolso se efectuará una vez **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** cumpla(n) con los requisitos exigidos por el Banco y firme debidamente la escritura pública de hipoteca, si así lo autoriza el Banco. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a realizar, en un plazo de diez (10) días calendarios contados a partir de la fecha de la presente escritura, todos los trámites y suscribir todos los documentos exigidos por el banco para obtener la entrega efectiva de la suma de dinero objeto del crédito. En caso de retardo, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) y pagará(n) por mora un interés a la tasa máxima permitida por las disposiciones legales que se encuentren vigentes, sin perjuicio de que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** como vocera del **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** , pueda ejercer las acciones legales encaminadas a obtener el pago de la suma antes indicada. ----- **Afectación A Vivienda Familiar:**

Compareció la doctora **NELSY SIERRA LORA**, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número **36.593.903** y manifestó:-----

PRIMERO: Que obra en el presente acto en su calidad de **Apoderada Especial** de las sociedades: **MENSULA S.A.** sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por escritura pública No.463 otorgada el 11 de febrero de 1988 en la Notaria Doce de Medellín registrada en la Cámara de Comercio de Medellín, el 16 de febrero de 1.988, en el libro 9, folio 141, bajo el No. 1123, y reformada por escrituras públicas posteriores, sociedad identificada con matrícula mercantil No. 21-117977-4 y con **NIT. 800.027.617-3**; **MANDALA DESARROLLADORES DE**

PROYECTOS S.A.S. sociedad comercial con domicilio en Bogotá, constituida por Documento Privado SIN NUMERO del 10 de enero de 2018 de la Asamblea de Accionistas, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte, el 19 de enero de 2018, con el No. 02294499, del Libro IX, y con **NIT. 901.149.446-0**; hechos que acredita con los **Poderes Especiales**, otorgados por sus representantes legales y los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia y Bogotá Sede Norte, que anexa para que se protocolicen con la presente escritura.-----

SEGUNDO: Que las sociedades **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.** son FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA, y FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS. -----

TERCERO: Que conoce y acepta para sus representadas, en un todo, el contenido de la presente escritura. -----

Compareció nuevamente la doctora **PAULA SOFIA FREYDELL MONTOYA** mayor de edad, vecina de Medellín (Antioquia), identificada con cédula de ciudadanía No. 43.570.398 expedida en Medellín, de conformidad con el Poder Especial a ella otorgado según el contenido de la Escritura Pública número 481 del 22 de febrero de 2019 de la Notaría Veinticinco de Medellín que se adjunta con destino al protocolo, quien actúa como apoderada especial de la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** con NIT. 800.155.413-6, entidad de servicios financieros con domicilio en Bogotá, constituida mediante escritura pública No.1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima (10ª) de Cali, y registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, el 07 de julio de 2009 bajo el número 1310468 del libro IX de conformidad con la escritura pública Nro. 781 del 31 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de Bogotá D.C, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, los cuales se presentan para ser protocolizados con la presente escritura pública; sociedad que obra en el presente acto únicamente en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA, identificado con **NIT. 805.012.921-0**, y del FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA

ETAPA DOS, identificado con el **NIT. 805.012.921.0**, y sus otrosíes respectivos, **FIDEICOMISOS** que declaran, conocen y aceptan el contenido de la presente escritura. -----

CONSTANCIA: Para dar cumplimiento a la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Artículo 61 que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario Colombiano. Bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, declaran las partes otorgantes de esta segunda parte de esta escritura que: i. El valor indicado en la cláusula octava es el valor comercial acordado entre **LOS FIDEICOMITENTES y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de conformidad con lo pactado en el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO RECURSOS LA FIORENZA FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** que _____, en calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, suscribió(eron) el _____, con **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en calidad únicamente de vocera y administradora del **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS**, y con **MANDALA S.A.S. y MENSULA S.A.** en calidad de **FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y/O DESARROLLADORES**, el cual corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. No se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el adquirente y beneficiario, respectivamente. iv. La FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora de los Fideicomisos, **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** y **FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS** y como sociedad de servicios financieros que es, **NO PARTICIPÓ** en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del Notario.- -----

AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR. -----

A fin de cumplir el deber fijado en el artículo 6 de la Ley 258 de 1996, modificada por la Ley 854 de 2.003 (Afectación a Vivienda Familiar), el Notario deja constancia que no se hace indagación del estado civil al **FIDEICOMISO** ni **AL FIDEICOMITENTE**,

ya que no reúne los requisitos establecidos en la Ley, por ser personas jurídicas. ---
Igualmente el notario indagó a LA PARTE COMPRADORA quien(es) bajo la
gravedad del juramento manifestó que su estado civil es Soltero sin unión marital de
hecho. Que el inmueble objeto de este contrato lo destinará a VIVIENDA FAMILIAR,
que NO posee otro inmueble afectado a vivienda familiar. **El Notario deja
constancia que por no reunir los requisitos de Ley, el inmueble objeto de este
contrato NO se AFECTA A VIVIENDA FAMILIAR.** El notario advirtió a los (las)
comparecientes que la Ley establece que quedaran viciados de nulidad los actos
jurídicos que desconozcan la afectación a vivienda familiar. -----

HASTA AQUÍ MINUTA PRESENTADA. -----

“Se advirtió a los interesados de esta escritura de la obligación que tienen de leer la
totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella
consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma
de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no
asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con
posterioridad a la firma de los otorgantes y del notario. En tal caso, este debe ser
corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los
que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Art.35 Decreto Ley
960/70).” A los interesados se les hizo la advertencia que debe presentar esta
escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio
de dos (2) meses para la venta y para la hipoteca de 90 días, contados a partir de la
fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses
moratorios por mes o fracción de mes de retardo. **APROBACIÓN Y
CONSENTIMIENTO.** Los comparecientes leyeron íntegramente el contenido de sus
declaraciones, lo aprobaron, expresaron su total consentimiento, y en constancia de
ello firman conmigo el Notario, quien de esta forma también lo aprueba y autoriza. -

El suscrito notario autorizó a los representantes legales para suscribir este instrumento fuera del despacho, de conformidad con el Artículo 12 del Decreto 2148 de 1983. -----

“Los otorgantes, actuando de manera libre y consciente manifestamos que conocemos todos y cada uno de los alcances y consecuencias de la Ley 2010 de 2019 (Ley de Crecimiento) y que, al ser advertidos por parte del notario de las implicaciones que esto trae consigo, procedemos a otorgar el presente instrumento, exonerando de toda responsabilidad que este acto conlleve en todo sentido al notario.” -----

"De conformidad con el artículo 6 del Decreto 960 de 1970, se les advirtió a los interesados de la necesidad de aportar copia de la parte pertinente del Reglamento de Propiedad para efectos de validar lo respectivo a la determinación de áreas y linderos de unidades sobre las cuales versa la presente escritura, así como de los bienes afectados al uso común, a lo que estos manifiestan no presentarlo e insisten en el servicio, y el Notario al no encontrar nulidad absoluta autoriza". -----

“El enajenante manifiesta que el inmueble que por este instrumento transfiere fue obtenido con dineros provenientes de actividades lícitas; así mismo el adquirente manifiesta que lo que adquiere lo hace con dineros provenientes de actividades lícitas.” -----

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) interesado(s) manifiesta(n) su consentimiento el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO () SI (X)** aceptan ser notificado(s) por medio electrónico al correo quintamedellin.rel@gmail.com sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del

Decreto 1579 del 1 de octubre de 2012 y el artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. -----

SE EXTENDIÓ EN LAS HOJAS NOTARIALES

DERECHOS NOTARIALES: \$ RESOLUCIÓN 387 DEL 23 DE ENERO DE 2023 DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -----

COPIAS \$ SUPERINTENDENCIA Y FONDO NACIONAL \$

IVA \$

PAZ Y SALVO DE IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO Y VALORIZACIÓN,

VALOR DE LO VENDIDO \$ 116.503.405. -----

El suscrito notario de conformidad con el art. 6 del dcto ley 960/1970, advierte al vendedor que debe presentar el autoavalúo debidamente radicado ante catastro para la transferencia que hace por medio de la presente escritura, a lo cual este manifiesta no contar con el e insiste en el servicio, indicando que el valor asignado a la venta objeto de la presente escritura es superior al coeficiente de copropiedad que le corresponde al inmueble objeto de la presente venta aplicado al avalúo catastral que actualmente tiene la mayor extensión. -----

PARA EL OTORGAMIENTO DE ESTA ESCRITURA, LA VENDEDORA NO PRESENTA PAZ Y SALVO **DE ADMINISTRACIÓN**, YA QUE NO SE HAN CAUSADO EXPENSAS COMUNES A LA FECHA. ESTE DESPACHO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY 675 DE 2001, INTERROGÓ **AL COMPRADOR** SI SE HACE RESPONSABLEMENTE SOLIDARIO DE LAS EXPENSAS EN CASO DE QUE SE HAYAN CAUSADO POR ESTE CONCEPTO SOBRE EL INMUEBLE QUE ADQUIERE, A LO QUE ELLA RESPONDIÓ QUE SÍ ACEPTA. -----

PAULA SOFIA FREYDELL MONTOYA

CC 43570398

APODERADA ESPECIAL

ACCIÓN FIDUCIARIA SA

NIT 800155413-6

COMO VOCERA

FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA

FIDEICOMISO DE RECURSOS LA FIORENZA ETAPA DOS

NIT 805.012.921-0



ACTA DE ENTREGA

PROYECTO FIORENZA APARTAMENTOS

Documento No. 1

Apartamento No. ____, Parqueadero No. ____, Cuarto útil No. ____, Torre 3

En la Ciudad de Medellin (Antioquia), a los ____ días del mes de _____ de _____, se reunieron en representación de **Constructora Mensula S.A.** a cuyo cargo se encuentra la construcción y entrega del inmueble en referencia, y el (los) señor (es), _____, _____ en su carácter de promitente (s) comprador(es) del mismo.

El objeto de la reunión es hacer entrega del bien y el (los) prominente (s) comprador (es) declara que lo ha recibido a satisfacción y que éste se encuentra completamente de acuerdo con los planos, especificaciones y demás cláusulas contenidas en la promesa de compraventa, firmada el día ____ del mes de _____ de 20___. Hace constar además, que el prominente vendedor ha dado cumplimiento a todo lo que se estipuló en dicha Promesa.

A partir de la fecha de esta acta de entrega serán de cuenta de el (los) prominente (s) comprador (es) todos los gastos que demande la copropiedad, de acuerdo con las obligaciones que le impone el reglamento, tales como el pago de las cuotas de administración, los costos de aseo, vigilancia, etc., los servicios de agua y energía, el pago del impuesto predial, la tasa de aseo, la preconexión del gas y los impuestos de valorización derramados con posterioridad a la firma de la promesa o los que se señalen de hoy en adelante.

El (los) inmueble(s) se entrega(n), con servicios públicos definitivos⁽¹⁾ y en buen funcionamiento (agua, gas y energía eléctrica). El pago de la conexión de los servicios de telecomunicaciones y gas domiciliario será por cuenta del Propietario.

En caso de que en el momento de la entrega del inmueble, los contadores de agua y energía registren algún consumo, estos consumos serán reconocidos por la empresa hasta la fecha de la entrega de la copropiedad.

De acuerdo con el artículo 1607 del Código Civil, desde éste momento el (los) prominente (s) comprador (es) asumen todos los riesgos.

Se hace entrega del original y las copias de las llaves del apartamento. Documentos números 2, 3, anexo al acta de entrega, normas para las reformas, anexo de responsabilidad reformas. Adicionalmente se entregan todos los servicios públicos funcionando : gas, energía y acueducto.

Para constancia, se firma este documento en Medellin (Antioquia) a los ____ días del mes de _____ de 20__.

Entrega:
Representante de la empresa
Constructora Mensula S.A.

Recibe:
Promitente Comprador
C.C.:

(1) Remitirse a la hoja 5 del presente documento, para consignar allí la lectura y estado actual en la que se entregan los servicios públicos.



ACTA DE ENTREGA

PROYECTO FIORENZA APARTAMENTOS

Documento No. 2

Apartamento No. ____, Parqueadero No. ____, Cuarto útil No. ____, Torre 3

Nuestra compañía al desarrollar el proyecto, en el cual su familia vivirá a partir de la fecha, ha puesto todo su empeño con el ánimo de que su apartamento sea entregado en las mejores condiciones. Sin embargo, dadas las características del mismo y el sinnúmero de materiales y de personas que participaron en su construcción se pueden presentar algunas fallas normales, las cuales estaremos dispuestos a subsanar en el momento que se presenten, de acuerdo con los plazo y términos estipulados a continuación:

1. A la entrega física del inmueble: El vendedor no dará garantía alguna si al momento de recibir el inmueble no figuran objeciones en el acta de entrega de los siguientes detalles:

- Pintura de muros cielos, y puertas.
- Carpintería metálica: ventanería en general y cabinas de baño.
- Carpintería de madera: marcos y alas de puertas, muebles de cocina, zócalos, muebles de closet y vestier, tablones y muebles de baño.
- Mesón cocina y de baños.
- Lavadero en fibra.
- Filetes en general.
- Todo tipo de pisos.
- Enchape de baños, cocina y lavadero.
- Aparatos sanitarios.
- Vidrios y espejos en general.
- Plafones y aparatos eléctricos.

2. Dentro del mes (1) siguiente a la fecha de recibo del inmueble, se aceptarán reclamos por:

- Ajustes y/o cerramiento de puertas.
- Ajustes y/o cerramiento de puerta vidrieras y ventanas en general.
- Chapas y picaportes en general.
- Instalaciones hidráulicas: fugas en desagües y abastos.
- Llaves de lavamanos, lavaplatos y lavadero.
- Instalaciones eléctricas: swiches, tomas y breakers.

3. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha de recibo del inmueble, se aceptarán reclamos por:

- Filtraciones en ventanas.



Se responde por las garantías anotadas siempre y cuando el propietario no haya hecho reparaciones o reformas por su cuenta dentro del tiempo indicado de garantía y sin la debida autorización del Ingeniero Director de Obra.

SE HACE ENTREGA VIRTUAL DEL MANUAL DE PROPIETARIO DEL **CONJUNTO RESIDENCIAL FIORENZA APARTAMENTOS**, EN EL QUE SE EXPLICA CLARA Y DETALLADAMENTE TODOS LOS ASPECTOS REFERENTES A GARANTÍAS, USOS Y MANTENIMIENTOS, **LE RECOMENDAMOS LEERLO MUY DETENIDAMENTE PUES DE SU BUEN USO Y CORRECTA APLICACIÓN DEPENDE LA VIDA ÚTIL DEL INMUEBLE, SIENDO ESTE, UN COMPLEMENTO A ESTA ACTA DE ENTREGA.**

Para constancia se firma esta acta de Medellín (Antioquia) a los _____ días del mes de _____ de 20_____.

Entrega:

**Representante de la empresa
Constructora Mensula S.A.**

c.c.:

Recibe:

Promitente Comprador



DETALLES DE ENTREGA

PROYECTO FIORENZA APARTAMENTOS

Documento No. 3

Apartamento No. __, Parqueadero No. __, Cuarto útil No. __, Torre 3

No.	Ubicación	Detalle a corregir	Fecha	Firma
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				



Otros:

1. Estado y lectura contador de acueducto: _____
2. Estado y lectura contador de energia: _____
3. Estado y lectura contador de gas: _____

Observaciones:

Entrega: _____
Representante de la empresa
Constructora Mensula S.A.

Recibe: _____
Promitente Comprador
C.C.:



ANEXO AL ACTA DE ENTREGA

PROYECTO FIORENZA APARTAMENTOS

Apartamento No. ____, Parqueadero No. ____, Cuarto útil No. ____, Torre 3

A continuación nos permitimos darles algunas instrucciones que tienen que ver con el buen uso de su apartamento:

1. Reformas:

No permita realizar cualquier tipo de remodelación sin consultar primero los planos que muestren la ubicación de las tuberías y demás elementos.

Es necesario preservar el buen aspecto y la armonía de la unidad. No se deben hacer modificaciones de ventanas, rejas de ventanas, ni cambio de materiales en la fachada y zonas de parqueaderos.

- **Responsabilidad**

Tanto el constructor como los promotores del proyecto, no se hacen responsables de los daños que pudieran ocasionar tanto en su apartamento como en los apartamentos vecinos, por las reformas que ustedes adelanten. Por esto es muy importante que antes de iniciar cualquier trabajo en el apartamento se ponga en contacto con la administración a fin de obtener la debida asesoría, lo que le evitará problemas y costos mayores.

- **Pisos**

Los pisos de los apartamentos entregados en mortero están previstos para que la cerámica o el porcelanato sea instalado con PEGACOR (PREMIUM Y PLUS).

Las losas de entrepisos no están impermeabilizadas, por esto no es conveniente lavar con mucha agua los pisos, ni preparar mezclas demasiado húmedas, pues se pueden causar humedades que manchan el acabado de los cielos en el piso inferior.

- **Tratamientos de Muros**

El apartamento está construido bajo el sistema de muros estructurales y mampostería lo que quiere decir que la estructura del apartamento está conformado por tradicional, muros estructurales y losas.

Algunos muros interiores y de fachada son estructurales excepto los divisorios de los baños, de ahí que no se pueda hacer variación en ellos.

- **Pintura**

Los apartamentos se entregan acabados con pintura tipo 1 y pintura tipo 2 según corresponda, sobre estuco tradicional (PREMIUM Y PLUS).

- **Adiciones de Plomería**

Para colocar nuevos lavamanos y sanitarios, debe emplear tubería con los diámetros adecuados, que con mucho gusto serán informados por el constructor. Al empotrar tuberías en los muros se debe tener mucho cuidado para no afectar estos. Solicite a sus trabajadores no lavar palustres, trapos, tarros y en general herramientas untadas de mezcla, en los lavamanos o lavaderos, pues estos desperdicios obstruyen las tuberías.

- **Adiciones Eléctricas**

Debe ser consultada previamente con el constructor, con el fin de evitar sobrecargas en los circuitos.

- **Escombros**

Los escombros resultantes de reformas o trabajos dentro de los apartamentos, deben ser almacenados y retirados por el propietario. **NO** deben permanecer en zonas comunes ni siquiera mientras son evacuados.

2. Recomendaciones:

Es muy importante que ustedes sigan las siguientes recomendaciones.

- Si su apartamento va a permanecer desocupado durante un tiempo, cierre la llave del agua y del gas que se encuentra cerca de su contador y suspenda la energía desde el tablero de breakers. Esto con el fin de prevenir cualquier evento que pueda causar daños en su vivienda y en la de sus vecinos.
- Igualmente dejar cerradas todas las puertas y ventanas si se va a ausentar por periodos largos de tiempo.
- Atender todas las recomendaciones dadas en el manual de propietarios con el fin de utilizar y dar el mantenimiento adecuado al inmueble y las partes que lo integran.

3. Reclamos y atención de garantías:

El procedimiento para la atención de reclamos y garantías están consignadas en el manual de propietarios, sin embargo para facilitar la consulta se transcriben a continuación:

Elaborar por escrito la reclamación donde, entre otros, estén los siguientes datos:

- Fecha de la solicitud
- Nombre del proyecto, etapa y/o número de torre.
- Nombre del propietario (a)
- Número del apartamento
- Teléfono del apartamento u oficina para fácil comunicación, correo electrónico.



- Objeto de la reclamación
- Horario en que puede ser atendido (lunes a viernes de 8:30 am a 5:00 pm)
- Nombre de persona (s) autorizada (s) para recibir el personal encargado de realizar el trabajo, con número (s) de identificación.
- Nombre de la persona (s) autorizada (s) para recibir el trabajo y firmar la constancia de entrega.

La reclamación deben ser siempre por escrito o digital; en la portería se dejarán formatos impresos para que el propietario pueda diligenciarlos y dejarlos allí mismo, ingresar a la página oficial del proyecto Fiorenza www.fiorenzaapartamentos.com y dirigirse a la opción de posventas para diligenciar el formulario de solicitud de atención a posventas, el cual será remitido al área encargada del proyecto.

De la reclamación se dará respuesta por escrito dentro de los diez (10) días siguientes contados a partir de la fecha de radicación de la solicitud. En caso de ser necesario programar visita, la persona encargada se pondrá en contacto con el solicitante para coordinar día y hora; en caso de considerar que la garantía deba ser asumida por el proveedor la constructora se encargará de direccionar la reclamación ante el mismo.

La programación de los trabajos de garantía se hará conjuntamente con el propietario y/o solicitante, informando por escrito la fecha y el personal que ha de ejecutarlos.

Una vez finalizada la atención de la solicitud la persona seleccionada por la constructora realizará la entrega de los trabajos efectuados, revisados conjuntamente con el propietario y/o la persona por ésta autorizada, dejando por escrito la relación de los trabajos y las reparaciones realizadas, de todo lo anterior se dejará constancia por escrito, documento debidamente firmado por las partes.

Se hace entrega material del original de las llaves, por su seguridad se recomienda el cambio de la clave de la chapa de la puerta principal.

Para constancia se firma la presente acta en Medellín (Antioquia) a los _____ días del mes de _____ de 20_____.

Entrega:

Representante de la empresa
Constructora Mensula S.A.

C.C.:

Recibe:

Promitente Comprador



NORMAS PARA REFORMAS

Con el fin de poder ejecutar un control en la seguridad, presentación y conservación del proyecto **Fiorenza Apartamentos** durante el desarrollo de las diferentes reformas y acabados que han de realizar los propietarios de cada apartamento; se han elaborado por parte de la constructora y la administración una serie de normas, de gran importancia para que sean de conocimiento y completa claridad de los propietarios y del personal autorizado de ejecutar las reformas.

Se ha de llevar un control estricto de estas normas, por esto, esperamos su mayor colaboración y acatamiento:

• **Materiales**

1. Todo material que llegue a la obra debe ser ingresado inmediatamente al respectivo apartamento en que se ha de realizar los trabajos. Los andenes, las vías y la plataforma de parqueaderos deben ser dejados tal cual como se encontraron (aseados).
2. El recibo de materiales será de 7:20 am a 12:00 m con el fin de que en el tiempo de la tarde se complete el ingreso de estos, pues **no debe** amanecer materiales en la vía o andenes.
3. El material debe ser traído del depósito en costales con el fin de facilitar su transporte en el ascensor, ya que **no se permite** circulación de coches en los puntos fijos y el ascensor.
4. Sobre los prados y las zonas verdes **no se permite** descargue de materiales pues deterioran su estado.
5. Cualquier multa o sanción por ocupación de espacio público será de cuenta del dueño del material que cause la sanción.
6. No deben permanecer materiales ni escombros en puntos fijos ni zonas comunes.
7. Los escombros deben ser evacuados por los propietarios que los generen hasta el sitio de acopio definido por la constructora.
8. **Por ningún motivo** se deben arrojar los escombros por el shut de basuras, ya que no fue diseñado para esto.

• **Zonas comunes:**

9. El ascensor será destinado para el transporte de propietarios y clientes de ventas. Se podrá transportar materiales con la aprobación de la administración del proyecto.
10. No se permite la preparación de mezclas en los puntos fijos ni la elaboración de cualquier tipo de trabajos que deterioren la presentación y el acabado de las zonas comunes.

11. Cualquier daño en ascensores, alumbrado, vidrios, puertas, muros, pisos de zonas comunes; será responsabilidad del propietario que contrató la persona que causó el daño.


- **Personal:**

12. Toda persona que ingrese a la obra con fines laborales debe tener su afiliación vigente a riesgos profesionales y sera validado por la administracion del proyecto.
13. Cada propietario debe tener su propio personal para el ingreso de sus materiales. Los ascensoristas no están autorizados para ayudar con dicha actividad, ya que solo es de uso exclusivo de la constructora.
14. Sólo se permitirá ingreso al personal de reforma, si previamente el propietario ha hecho registro de dicho personal a la portería con los siguientes datos:
 - Nombres y apellidos de la(s) persona(s) autorizada(s)
 - Número(s) de Cédula(s) de ciudadanía
 - Actividades a realizar
 - Empresa donde se encuentra afiliado
 - Teléfono de la empresa (si es particular teléfono de la residencia)
 - Apartamentos en los que han de trabajar
15. Todo el personal de reformas será carnetizado y deberá portar dicho carnet en un lugar visible; el carnet será entregado al ingresar al edificio a cambio de un documento. Al salir del edificio debe devolver el carnet y se le hará devolución del documento.

- **Seguridad:**

16. Se debe tener en cuenta que la reforma que usted realice en el interior de su apartamento no puede afectar a ninguno de sus vecinos, ni puede afectar la estabilidad del edificio (**no se permite** demoler losas de concreto).
17. La obra no se responsabiliza por el material que cada propietario guarde en su apartamento, se le recomienda tomar las precauciones necesarias.
18. Mientras los apartamentos permanezcan desocupados las ventanas deben permanecer cerradas y con seguro, ya que aún hay trabajos en fachadas.
19. El horario para efectuar las reformas será el mismo que maneja la obra (7:00 am a 5:30 pm) **no se permiten trabajos nocturnos.**
20. Los trabajadores que laboran en las reformas no pueden ingresar a las zonas de la obra que se están terminando de construir.

Esperamos contar con su valiosa colaboración para un mejor bienestar durante su permanencia en el edificio.

Cód. FO-IVDT-007	Formato	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2	Documentos Radicado de ventas	

INFORMACION PARA ESTUDIO ECONOMICO

Solicitante: MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S Expediente Número: _____

Unifamiliar
 Multifamiliar
 Lotes

Proyecto
 Bifamiliar

Nombre del proyecto FIORENZA
 Dirección calle 53D no. 92A - 107 Número de unidades 129
 Ciudad Medellin
 Costo del proyecto \$ 27.713.815.633
 Venta total del proyecto \$ 28.976.302.371

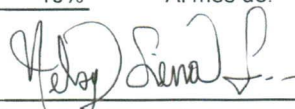
FINANCIACION		VALOR (\$)	% SOBRE EL TOTAL
Bancos		\$ 17.000.000.000	61,34%
Cooperativas			
Créditos	Proveedores		
	Particulares		
	Socios		
Recursos propios		\$ 3.500.000.000	12,63%
Preventas	Encargo Fiduciario	\$ 8.692.890.711	
	Patrimonio Autónomo		
Otros	Especificar:		
TOTAL		\$ 29.192.890.711	105%

Vr. En libros del terreno en donde se desarrolla este plan \$2.000.000.000
 Vr. Comercial del terreno donde se desarrolla este plan \$3.200.000.000

Vr. Desembolsado por	Bancos	\$ 2.400.000.000	Al mes de:	feb-23
	Proveedores	\$	Al mes de:	
	Particulares	\$	Al mes de:	
	Socios	\$ 3.500.000.000	Al mes de:	feb-23

PORCENTAJE OBRA EJECUTADA 10% Al mes de: feb-23
 PORCENTAJE PRESUPUESTO EJECUTADO 10% Al mes de: feb-23


 Firma Contador



 Firma Arquitecto o Ingeniero responsable

JEIMY PAOLA GUZMAN ROJAS
 Nombre del Contador:

NELSY SIERRA L.
 Nombre del ingeniero o Arquitecto responsable:

Matrícula Número: TP 160754-T

Matrícula Número: A171232015

Cód. FO-IVDT-007	Formato Documentos Radicado de ventas	 Alcaldía de Medellín
Versión. 2		

PRESUPUESTO DE LA CONSTRUCCION E INFORMACION DE AVANCE GENERAL DE OBRA

INFORMACIÓN GENERAL

Solicitante: MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S Registro No: 901.149.446-0
Representante Legal: NATALIA VASQUEZ B. Licencia No: _____
Nombre del Plan: PROYECTO FIORENZA Fecha: 9/02/2023
Localización: calle 53D no. 92A - 107

PRESUPUESTO Y AVANCE

ITEM	CAPÍTULO	VALOR CAPÍTULO	VALOR OBRA EJECUTADA	% EJECUCIÓN PRESUPUESTO	% AVANCE DE OBRA
1	PRELIMINARES	\$ 408.220.499	\$ -	1,57%	0%
2	EXCAVACIONES Y LLENOS	\$ 1.231.695.000	\$ -	1,91%	0%
3	FUNDACIONES Y MUROS DE CONTENCION	\$ 1.375.623.340	\$ -	3,87%	0%
4	ESTRUCTURA	\$ 5.073.112.727	\$ -	10,59%	0%
5	ACERO DE REFUERZO	\$ 1.418.278.182	\$ -	12,01%	0%
6	MAMPOSTERIA	\$ 695.576.156	\$ -	3,27%	0%
7	CUBIERTAS Y CIELOFALSOS	\$ 156.368.818	\$ -	0,38%	0%
8	INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 733.149.308	\$ -	3,69%	0%
9	INSTALACIONES HIDROSANITARIAS, FILTROS Y RED D	\$ 868.146.392	\$ -	3,67%	0%
10	CARPINTERIA METALICA	\$ 186.130.164	\$ -	2,40%	0%
11	REVOQUES, RESANES E IMPERMEABILIZACIONES	\$ 344.390.885	\$ -	1,21%	0%
12	PISOS ENCHAPES Y ZOCALOS	\$ 288.320.229	\$ -	0,95%	0%
13	CARPINTERIA MADERA	\$ 255.733.984	\$ -	0,68%	0%
14	PINTURA, ESTUCOS Y OTROS RECUBRIMIENTOS	\$ 407.580.384	\$ -	1,60%	0%
15	APARATOS SANITARIOS, MESONES Y ACCESORIOS	\$ 221.099.383	\$ -	0,96%	0%
16	EQUIPOS ESPECIALES	\$ 651.846.280	\$ -	2,65%	0%
17	EQUIPOS Y HERRAMIENTA	\$ 423.786.600	\$ -	3,31%	0%
18	GESTION SISOMA	\$ 51.576.349	\$ -	0,52%	0%
19	BOTADA DE ESCOMBROS Y ASEO	\$ 136.855.000	\$ -	0,54%	0%
20	SEGURIDAD SOCIAL Y PARAFISCALES	\$ 1.550.146.400	\$ -	1,19%	0%
21	POSVENTAS	\$ 300.000.000	\$ -	0,00%	0%
SUB -TOTAL		\$ 16.777.636.080,12			
25	IMPREVISTOS	\$ 1.100.000.000,00			
26	COSTOS INDIRECTOS	\$ 4.793.892.592,12			
27	DERECHOS E IMPUESTOS	\$ 1.542.286.960,76			
SUB -TOTAL					
28	TERRENO URBANIZADO	\$ 3.500.000.000,00	\$ 3.500.000.000,00	15,14%	
TOTAL		\$ 27.713.815.633,00		100,00%	

OBSERVACIONES:


NELSY SIERRA

FIRMA RESPONSABLE

MATRÍCULA No.A171232015

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES
ASPECTOS RELEVANTES AL ESQUEMA FIDUCIARIO**

PRIMERA.- A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el contrato de fiducia mercantil, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que se vinculan al mismo.

1. Estructura del **PROYECTO INMOBILIARIO LA FIORENZA ETAPA TRES**, a través del esquema fiduciario:

FIDEICOMITENTES

Por su cuenta y riesgo se llevará a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario y están obligados a suministrar los recursos propios y de crédito necesarios para ello: Son las sociedades:

MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S., con NIT. 901.149.446-0, sociedad con domicilio en Bogotá, Colombia, constituida por documento privado de los accionistas del 10 de enero de 2016, registrada en Cámara de Comercio en el libro IX, bajo el No. 02294499, representada legalmente por **NATALIA VASQUEZ BUSTAMANTE**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.626.548, y.

MÉNSULA S.A., con NIT. 800.027.617-3, sociedad con domicilio en Medellín, Colombia, constituida por escritura pública No. 463 del 11 de febrero de 1988, de la Notaría 12 de Medellín, registrada en Cámara de Comercio en el libro IX, bajo el No. 1123, representada legalmente por **JORGE HUMBERTO DIAZ MORA**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cedula de ciudadanía No. 70.548.428, y.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S. obrará en desarrollo de este contrato adicionalmente como **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

EL FIDEICOMITENTE MÉNSULA S.A.S. obrará en desarrollo de este contrato como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS O EL FIDEICOMISO

FIDEICÓMISO que se constituye mediante el presente contrato y tendrá por finalidad recaudar los dineros de **LOS FIDEICOMITENTES** y de los **DESTINATARIOS DE ÁREA**, para entregar a los **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** encargados del Desarrollo del Proyecto de Vivienda.

DESTINATARIOS DE ÁREA

Son las personas naturales, jurídicas o cualquier entidad que se vinculen al presente contrato mediante la suscripción del respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, del cual también serán parte **LOS FIDEICOMITENTES** y **EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** y quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO LA FIORENZA ETAPA TRES**.

FIDEICOMISO LOTE

Es el FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA administrado por ACCIÓN FIDUCIARIA S.A., constituido por documento privado del día 24 de agosto de 2018 con el nombre de FIDEICOMISO PARQUEO LA FIORENZA, y modificado integralmente mediante Otrosí N° 2 de fecha 9 de Julio de 2019, cambiando el objeto y nombre del Fideicomiso, pasando a un Fideicomiso Inmobiliario, denominado FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA.

El objeto del FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA consiste en que la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora de este, adquiriera el derecho de dominio y posesión material del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5444862 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, el cual cuenta con un área aproximada de 12.718.21 metros cuadrados y se encuentra ubicado en la carrera 86 C con Calle 53 C, Barrio Altos de Calasanz del Municipio de Medellín- Antioquia. Dicho bien inmueble fue sometido a loteo del que surgieron tres bienes inmuebles, uno de los cuales, el identificado con la MI N°. 01N-5495737, corresponde al inmueble sobre el cual se desarrollará la etapa tres del proyecto (en adelante EL INMUEBLE).

Con los recursos recibidos de los FIDEICOMITENTES y LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, se desarrollará un proyecto de vivienda en el INMUEBLE, cuyas características se mencionarán mas adelante.

2. Características relevantes del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS para el desarrollo de un PROYECTO INMOBILIARIO:

- **LA FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO**, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos conforme a lo establecido en el **Capítulo Primero del Título Quinto de la Circular Básica Jurídica**.
- **LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO**. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del proyecto o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- **LA FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo**.
- Los recursos aportados por **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** serán entregados por **LA FIDUCIARIA** a **LOS FIDEICOMITENTES** para la construcción del **PROYECTO**, única y

exclusivamente si se cumple con la totalidad de condiciones pactadas en el presente contrato de fiducia mercantil,

- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a **LA FIDUCIARIA**, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato, serán para **EL FIDEICOMISO** si se cumplen las condiciones para ser entregados a **LOS FIDEICOMITENTES**, o de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**, en caso contrario.

Entre **LOS FIDEICOMITENTES** arriba determinados y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** con NIT. 800.155.413-6, sociedad representada legalmente por **FRANCISCO JAMER DUQUE GONZALEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.553.218, entidad de servicios financieros con domicilio en Bogotá, constituida mediante escritura pública No.1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaria Décima del Circuito de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, reformada en varias ocasiones, autorizada para funcionar mediante la Resolución No.1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria; representación que ejerce de conformidad con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en lo sucesivo se denominará la **FIDUCIARIA** y/o **ACCIÓN**, hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** 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, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que mediante el presente documento se constituye el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA 3**

SEGUNDA.-Que el objeto del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS LA FIORENZA ETAPA 3**, consiste en recaudar los dineros provenientes de los **FIDEICOMITENTES**, **DESTINATARIOS DE ÁREA** y y los provenientes del **CRÉDITO CONSTRUCTOR** con el que se apalancará el **PROYECTO**, para destinarlos al desarrollo de la Tercera Etapa del Proyecto **LA FIORENZA**, y registrar contablemente las mejoras que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, le reporte por escrito según el valor que éste indique.

Este **FIDEICOMISO** tendrá como objeto también, comparecer con el **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** en la escrituración de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del **PROYECTO**.

TERCERA.- **EL PROYECTO LA FIORENZA** consta en su totalidad de 3 etapas, la primera de ellas consta de 172 apartamentos, y la segunda y tercera etapas con 129 apartamentos cada una. El Proyecto se construirá mediante un sistema constructivo industrializado. En el presente se regula lo atinente a la tercera etapa del **PROYECTO**.

CUARTA.- Que el **PROYECTO** se adelanta por **LOS FIDEICOMITENTES** en los inmuebles de propiedad del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**. A este fideicomiso le fue transferido mediante

escritura pública No. 2.135 del 26 de Septiembre de 2018, de la Notaria Segunda (2da) de Medellín, por la sociedad CALAMAR CONSTRUCTORA DE OBRAS S.A.S. EN REORGANIZACION EMPRESARIAL el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 01N-5444862 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Medellín, zona norte, el cual cuenta con aproximadamente 12.718.21 metros cuadrados, ubicado en la carrera 86 C con Calire 53 C, Barrio Altos de Calasanz del Municipio de Medellín- Antioquia. El bien inmueble se sometió a loteo, resultando la MI n° 01N-5495737 sobre la que se desarrollará el PROYECTO en su tercera etapa.

QUINTA.- Al momento de transferir las unidades inmobiliarias a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA, comparecerán a celebrar dichos actos EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES y EL FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA (ANTES FIDEICOMISO PARQUEO LA FIORENZA).

SEXTA.- Con base en las anteriores consideraciones las partes acuerdan suscribir el presente contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario de Administración y Pagos; atendiendo a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para los fines del presente contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente contrato. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este contrato tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este contrato, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

- BANCO o ACREEDOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES, con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO en su tercera etapa, en caso de que así lo requiera el flujo de caja del PROYECTO.
- BENEFICIARIOS:** Se refiere a LOS FIDEICOMITENTES, Sociedad MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S., con NIT. 901.149.446-0; y MENSULA S.A, con NIT. 800.027.617-3, de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato.

FIDEICOMITENTE	BENEFICIARIO	PORCENTAJE
MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.		80%
MENSULA	S.A.	20%
TOTAL		100%

3. **BIEN INMUEBLE:** Es el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 01N-5495737 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, sobre el cual **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES**, bajo su responsabilidad desarrollarán el **PROYECTO** en su tercera etapa, y el cual está transferido al **FIDEICOMISO LOTE**.
4. **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** Se entenderán por estas las condiciones que se establecen en la cláusula _____ del presente contrato cuyo cumplimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES** es requisito para que se entienda culminada la **FASE PREOPERATIVA** y se pueda iniciar la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
5. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el acuerdo suscrito entre los **DESTINATARIOS DE ÁREA**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y **EL FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS- FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**, el cual contiene las condiciones por las cuales los primeros se vinculan a este último, mediante la realización de aportes, con el único objeto de adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil, la unidad inmobiliaria que se indique en dicho acuerdo y una vez ejecutado en su totalidad el **PROYECTO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.
6. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que sean desembolsadas por **EL BANCO** a favor única y exclusivamente del **FIDEICOMISO**, para financiar el desarrollo del **PROYECTO**, siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo requiera.
7. **DESTINATARIOS DE ÁREA:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier entidad que se vincule al **FIDEICOMISO**, mediante la suscripción del respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, del cual también serán parte **LOS FIDEICOMITENTES** y **EL FIDEICOMISO** y quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**.
8. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la **FASE PREOPERATIVA**, el cual comprende la ejecución, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, de la construcción del **PROYECTO** con cargo a los recursos aportados por **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**.
9. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta la etapa en la cual **LOS FIDEICOMITENTES** deberán obtener las condiciones de viabilidad financiera, jurídica y técnica del **PROYECTO** y poder dar cumplimiento las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**.
10. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo que inicia una vez culminada la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, la cual consiste en la escrituración por parte del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES** y **EL FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** de las unidades que surjan de la construcción de la tercera etapa del **PROYECTO**.
11. **FASES:** Se refiere en conjunto a la **FASE PREOPERATIVA**, **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y la **FASE DE ESCRITURACIÓN**.

12. **FIDEICOMITENTES:** Son las sociedades, **MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.**, con NIT. 901.149.446-0; y **MENSULA S.A.**, con NIT. 800.027.617-3, de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato, quienes ejecutarán por su cuenta y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y ventas de la tercera etapa del **PROYECTO**; sin perjuicio de lo anterior cada **FIDEICOMITENTE** puede ejecutar una actividad diferente dentro del **PROYECTO**, y por lo tanto podrán denominarse **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, **FIDEICOMITENTE** o **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

FIDEICOMITENTE	BENEFICIARIO PORCENTAJE
MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.	80%
MENSULA S.A.	20%
TOTAL	100

1. **FIDEICOMISO:** Se entenderá por éste el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**, el cual es constituido en virtud de la celebración del presente contrato.
2. **FIDEICOMISO LOTE:** Se refiere al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, del cual es vocera y administradora la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, el cual ostenta el derecho real de dominio sobre el bien inmueble MI N° 01N-5495737 en el cual se desarrollará el **PROYECTO** en su tercera etapa y aquellos que surjan con ocasión del **PROYECTO**, inmuebles que serán transferidos a los **DESTINATARIOS DE ÁREA** de conformidad a lo estipulado en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
3. **FIDUCIARIA:** Es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato y la cual actuará única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**.
4. **FIDEICOMITENTE GERENTE:** Es la sociedad **MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.**, quien llevará a cabo las gestiones de gerencia de proyectos y la comercialización de mismo, actividades que le confieren la condición de beneficiario del **FIDEICOMISO** en los términos y condiciones establecidas en el presente documento. Igualmente, en su condición de gerente será la sociedad encargada de suscribir a través de su representante legal o quien este designe, los correspondientes **encargos de vinculación de DESTINATARIOS DE ÁREA** y/o los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y sus respectivos otrosies y resciliaciones a que hubiere lugar.

5. **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la sociedad **MENSULA S.A.**, quien llevará acabo las gestiones de construcción del proyecto, actividades que le confieren la condición de beneficiario del **FIDEICOMISO** en los términos y condiciones establecidas en el presente documento.
6. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por **LA FIDUCIARIA**, de una terna presentada por **LOS FIDEICOMITENTES**, la cual estará encargada de autorizar los giros que instruyan **LOS FIDEICOMITENTES**, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
7. **PROYECTO:** Es la tercera etapa del **PROYECTO LA FIORENZA**, que se desarrolla en un predio ubicado en el barrio Calasanz, que se identifica con la MI N° 01N-5495737.

El proyecto La Fiorenza en su totalidad cuenta con tres etapas, la primera de 172 apartamentos distribuidos en 24 plantas de vivienda de 4 a 8 apartamentos por piso con áreas de 37 m² y 4 pisos de parqueaderos independientes; la segunda y tercera etapa son de aproximadamente 129 apartamentos distribuidos en 27 plantas de vivienda de 4 a 6 apartamentos por piso, con áreas entre 37 m² y 49 m². El proyecto es construido y entregado por etapas

Todos los apartamentos cuentan con un parqueadero privado y depósito y el proyecto ofrece parqueaderos de visitantes, más ciccleteros y parqueaderos para motos.

Las zonas comunes cubiertas de la totalidad del proyecto están conformadas por Portería, Salón social, Sports Bar, Coworking. Las zonas comunes descubiertas están conformadas por Zona de mascotas, Piscina adultos y niños, Cancha múltiple, Juegos infantiles y Gimnasio al aire libre.

Como es un proyecto por etapas, las zonas comunes y recreativas se desarrollarán de manera progresiva en cada etapa y su entrega está condicionada a que su desarrollo se lleve a cabo y a la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal. Estas áreas y etapas constructivas podrán variar como consecuencia de cualquier variable propia del proyecto inmobiliario, las condiciones del mercado o de eventos de fuerza mayor o caso fortuito que se presenten en el proceso constructivo.

1. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: i) aportes de **LOS FIDEICOMITENTES**; y/o ii) aportes de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, y/o; iii) los recursos provenientes del **CRÉDITO**.
2. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por **LOS FIDEICOMITENTES** y con cargo a estos, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del **PROYECTO**, en los términos de la **Ley 1796 del 13 de julio de 2018** y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicione.

SEGUNDA.- OBJETO: El objeto y finalidad del presente contrato consiste en:

1. Que **LA FIDUCIARIA** constituya un patrimonio autónomo con los bienes y recursos que entreguen **LOS FIDEICOMITENTES** y **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**.

2. Que **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, administre los recursos aportados tanto por **LOS FIDEICOMITENTES**, **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** y los del **CRÉDITO** en el Fondo de Inversión Colectiva denominado **Fondo Abierto Acción Uno**.
3. Que **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, suscriba los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
4. Que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO** celebre contratos de Mutuo con las entidades que financien la construcción del proyecto, y firme los pagares que requiera el contrato de mutuo.
5. Que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** comparezca en las escrituras publicas que se requieran para legalizar la construcción y transferencia de las unidades inmobiliarias a **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**
6. Que **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, realice el giro de los **RECURSOS** aportados por **LOS FIDEICOMITENTES** en cualquiera de las **FASES** del **PROYECTO**.
7. Que **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, una vez alcanzadas las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** y previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, con autorización del **INTERVENTOR**, realice el giro de los recursos aportados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA**.
8. Que **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, reciba y administre los recursos provenientes del **CRÉDITO** y los gire de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, con autorización del **INTERVENTOR**.
9. Que **LA FIDUCIARIA** registre contablemente las mejoras que el **FIDEICOMITENTE GERENTE** le reporte por escrito, según el valor que se indique.
10. Cualquier otro que esté acorde a la finalidad del **FIDEICOMISO**.

TERCERA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS: De conformidad con los **Artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio**, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000,00)** que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúan **LOS FIDEICOMITENTES**, se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el **Decreto 2555 de 2010** y en el **Código General del Proceso**. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a **LOS FIDEICOMITENTES**, **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** y frente a terceros, mediante su vocero que es **LA FIDUCIARIA**.

1. **LA FIDUCIARIA**, en desarrollo del presente contrato, mantendrá los recursos que reciba, a cualquier título, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva, los cuales formarán el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS - FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**.

Las obligaciones que contraiga **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**.

Los recursos dinerarios que incrementen el **FIDEICOMISO** provienen principalmente de: i) aportes de **LOS FIDEICOMITENTES**, los cuales ascienden a la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA LEGAL; y/o ii) recursos entregados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA** y/o; iii) aquellos provenientes del **CRÉDITO** requerido para el desarrollo del **PROYECTO**.

Sin perjuicio de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

2. **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato, instruyen de manera irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que los recursos por ellos aportados, así como aquellos que provengan de los **DESTINATARIOS DE ÁREA**, durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y del **CRÉDITO**, sean invertidos en el Fondo Abierto Acción Uno, cuya sociedad administradora es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, y autoriza a que con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, pueda descontar la comisión del **FIDEICOMISO LOTE**, siempre y cuando lo haga durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN y ESCRITURACIÓN**.

LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente contrato, declaran que conocen, entienden y aceptan el reglamento del Fondo Abierto Acción Uno.

3. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**.- En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, **LOS FIDEICOMITENTES** previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, designarán las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** no designen a persona alguna, o que **LA FIDUCIARIA** no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, **LA FIDUCIARIA** en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos está facultada, por instrucción impartida por **LOS FIDEICOMITENTES**, para designar a la persona que considere adecuada para tal fin. La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** o **LA FIDUCIARIA** con ocasión de dichos procesos, siempre y cuando dichas condenas no se generen por responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, serán asumidas de **LOS FIDEICOMITENTES** aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual estos autorizan, con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del

1. **LA FIDUCIARIA**, en desarrollo del presente contrato, mantendrá los recursos que reciba, a cualquier título, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva, los cuales formarán el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACION Y PAGOS - FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**.

Las obligaciones que contraiga **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**.

Los recursos dinerarios que incrementen el **FIDEICOMISO** provienen principalmente de: i) aportes de **LOS FIDEICOMITENTES**, los cuales ascienden a la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA LEGAL; y/o ii) recursos entregados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA** y/o; iii) aquellos provenientes del **CRÉDITO** requerido para el desarrollo del **PROYECTO**.

Sin perjuicio de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

2. **LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato, instruyen de manera irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que los recursos por ellos aportados, así como aquellos que provengan de los **DESTINATARIOS DE ÁREA**, durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y del **CRÉDITO**, sean invertidos en el Fondo Abierto Acción Uno, cuya sociedad administradora es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, y autoriza a que con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, pueda descontar la comisión del **FIDEICOMISO LOTE**, siempre y cuando lo haga durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y **ESCRITURACIÓN**.

LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente contrato, declaran que conocen, entienden y aceptan el reglamento del Fondo Abierto Acción Uno.

3. **DÉFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS**.- En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, **LOS FIDEICOMITENTES** previa aprobación de **LA FIDUCIARIA**, designarán las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** no designen a persona alguna, o que **LA FIDUCIARIA** no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, **LA FIDUCIARIA** en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos está facultada, por instrucción impartida por **LOS FIDEICOMITENTES**, para designar a la persona que considere adecuada para tal fin. La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** o **LA FIDUCIARIA** con ocasión de dichos procesos, siempre y cuando dichas condenas no se generen por responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, serán asumidas de **LOS FIDEICOMITENTES** aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual estos autorizan, con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del

FIDEICOMISO para atender dichos gastos, costos y condenas; en el caso de no ser posible dicho descuento, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a pagarlos dentro de los **CINCO (5) DÍAS** siguientes a que **LA FIDUCIARIA** solicite el pago, para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

CUARTA.- RENDIMIENTOS: Los rendimientos que generen los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES** serán del **FIDEICOMISO**; aquellos que provengan de los recursos entregados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA** serán de estos durante la **FASE PREOPERATIVA** y del **FIDEICOMISO** una vez se cumplan las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, los rendimientos que produzcan los recursos provenientes del **CRÉDITO** serán del **FIDEICOMISO**.

En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** no logren acreditar ante **LA FIDUCIARIA** las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, los recursos entregados por **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** serán restituidos a estos por parte de **LA FIDUCIARIA**, junto con los rendimientos que dichos recursos, eventualmente, puedan generar.

Si, por el contrario, **LOS FIDEICOMITENTES** acreditan el cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, los rendimientos de los recursos entregados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA** serán del **FIDEICOMISO** y en este caso, no se entenderán como un mayor valor pagado por estos a **LOS FIDEICOMITENTES** y recaudados por **EL FIDEICOMISO**.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumpliesen las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, el valor excedente tendrán que asumirlo **LOS FIDEICOMITENTES** y no podrán exigirlo a los **DESTINATARIOS DE ÁREA**.

Si por el contrario, la rentabilidad de los recursos fuera negativa y no se cumpliesen las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** la pérdida será asumida por los **DESTINATARIOS DE ÁREA**.

QUINTA.- BENEFICIARIOS: Serán beneficiarios del presente contrato única y exclusivamente **LOS FIDEICOMITENTES**, con respecto al **CIENTO POR CIENTO (100%)** de los derechos de beneficio del mismo. En caso de existir pluralidad de **FIDEICOMITENTES** el porcentaje de los derechos de beneficio a los que tienen lugar dentro del **FIDEICOMISO** será el siguiente:

BENEFICIARIO	PORCENTAJE
MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.	80%
MENSULA	S.A.20%

Sin perjuicio de lo anterior, la cesión de la posición contractual, a cualquier título, como **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO**, requerirá siempre autorización previa por parte de **LA FIDUCIARIA**, quien se reserva el derecho de aceptarla o no. **LOS FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS** sólo podrán ceder sus derechos o posición contractual dentro del presente contrato cuando medie autorización expresa de los **DESTINATARIOS DE ÁREA** y del **BANCO** o **ACREEDOR** en caso de estar vinculado al **FIDEICOMISO**.

Los **DESTINATARIOS DE ÁREA** son acreedores beneficiarios hasta por el monto de los recursos entregados al **FIDEICOMISO**.

SEXTA.- VINCULACIÓN DE LOS DESTINATARIOS DE ÁREA: LOS FIDEICOMITENTES, junto con **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES** y los **DESTINATARIOS DE ÁREA**, suscribirán los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** en los cuales se establecerá la unidad inmobiliaria a que tienen derecho estos últimos una vez culminado en su totalidad del **PROYECTO** por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

En los contratos así suscritos, deberá constar la manifestación expresa del **DESTINATARIO DE ÁREA** de conocer y aceptar los contratos de fiducia mercantil constitutivos del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS - FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES** y del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**.

LOS DESTINATARIOS DE ÁREA recibirán exclusivamente por su participación en **EL FIDEICOMISO**, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, y terminado el **PROYECTO** por **LOS FIDEICOMITENTES**, la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del **FIDEICOMISO** y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que adquieran el carácter de beneficiarios del **FIDEICOMISO** con relación a los demás derechos propios de **LOS FIDEICOMITENTES**, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia de estos últimos.

LOS DESTINATARIOS DE ÁREA podrán ceder sus derechos en el **FIDEICOMISO**, mediante la celebración de un contrato de cesión de derechos de beneficio de área, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno del **FIDEICOMITENTE GERENTE** y de **LA FIDUCIARIA** y siempre y cuando hayan pagado a **LA FIDUCIARIA**, a título de comisión, la suma equivalente a **MEDIO SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE**, el cual estará a cargo del cedente.

La calidad de **DESTINATARIOS DE ÁREA** solo se adquieren cuando efectivamente se haya suscrito por todas las partes el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, y este cuenta con todos los documentos soportes del mismo y los formularios de vinculación, junto con sus anexos.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS DESTINATARIOS DE ÁREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**, será igual al valor total de los aportes que estos hayan realizado en los términos del respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.

PARÁGRAFO TERCERO: En ninguna circunstancia los **DESTINATARIOS DE ÁREA** podrán entregar recursos directamente a **LOS FIDEICOMITENTES** o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que **LA FIDUCIARIA** pueda terminar el presente contrato y **LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN** de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de **LOS FIDEICOMITENTES** o de los **DESTINATARIOS DE ÁREA**.

Responsabilidades de **LOS FIDEICOMITENTES** en el proceso de vinculación de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**, las cuales son asumidas a través del **FIDEICOMITENTE GERENTE**:

En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria **LOS FIDEICOMITENTES** serán responsables de:

1. Realizar una entrevista presencial a los **DESTINATARIOS DE ÁREA** al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de ésta mediante firma o visto bueno en el formulario de vinculación, en el espacio **ASESOR COMERCIAL**.
2. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar por parte de los **DESTINATARIOS DE ÁREA** los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** y remitirán a **LA FIDUCIARIA** este último con todos sus anexos, incluyendo el formulario de conocimiento del cliente, documentación soporte y los contratos para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos, suscritos en original por las partes.
3. Cotejar a todos posibles **DESTINATARIOS DE ÁREA** de unidades inmobiliarias frente a listas restrictivas contempladas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co, para efectuar verificaciones en listas de control restrictivas tales como la **OFAC (Office of Foreign Assets Control)** y la **Organización de Naciones Unidas (ONU)**, de lo cual deberá dejar constancia y enviarlo junto con los documentos de vinculación del posible adquirente de la unidad inmobiliaria.

PARÁGRAFO PRIMERO. – LA FIDUCIARIA se abstendrá de vincular adquirentes a cualquier título o contrapartes que se encuentren o hayan estado reportados por la **Organización de Naciones Unidas (ONU)**, la **OFAC (Office of Foreign Assets Control)**, o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como las superintendencias **Financiera**, de **Sociedades**, etc., por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. – LA FIDUCIARIA, en caso de evidenciar que el formato de vinculación y su documentación soporte se encuentra incompleta, o incorrecta devolverá la misma a la sala de negocios, para su corrección y complemento antes de generar su respectiva apertura del encargo o negocio en el sistema interno.

PARÁGRAFO TERCERO. – LA FIDUCIARIA no iniciará operaciones con ningún tercero que no se encuentra debidamente identificado, documentado y que haya pasado los filtros iniciales de conocimiento del **FIDEICOMITENTE GERENTE** como son el debido diligenciamiento de su formulario de vinculación y adjuntado los respectivos documentos soporte de origen de fondos, con el fin de minimizar el riesgo de ingreso de recurso de potenciales **DESTINATARIOS DE ÁREA**, cuya identificación no se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes que regulan la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

SÉPTIMA.- FASES DEL FIDEICOMISO: Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes **FASES**:

1.FASE PREOPERATIVA:Es el periodo de tiempo en el cual **LOS FIDEICOMITENTES** deben adelantar todas las gestiones y actividades necesarias para lograr la obtención de las condiciones jurídicas, financieras y técnicas necesarias para cumplir las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** y por ende dar inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.

Para efectos del presente contrato, se entenderán cumplidas **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, una vez **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** acrediten ante la FIDUCIARIA lo siguiente:

- a. Licencia de Construcción del **PROYECTO**, vigente y con constancia de ejecutoria a favor de **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** o alguno de ellos.
- b. Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles para el respectivo proyecto. **ACCIÓN** como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, y del **FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**, coadyuvará la radicación previa instrucción expresa y escrita del **FIDEICOMITENTE GERENTE**.
- c. La entrega por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE** de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** al **FIDEICOMISO** suscritos por **BENEFICARIOS DE ÁREA** con relación al 70% de las unidades que conforman el **PROYECTO**, con la totalidad de la documentación requerida. Así mismo cada **DESTINATARIO DE ÁREA** deberá haber aportado recursos equivalentes al 5% del valor total del **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
- d. Que el **INMUEBLE** en el que se va a desarrollar el **PROYECTO** sea propiedad del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, y que el mismo se encuentre libre de gravámenes y limitaciones y cuente con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, aprobado por la **FIDUCIARIA**.

- e. La entrega por parte del **FIDEICOMITENTE GERENTE** del flujo final del **PROYECTO** incluidos los planos definitivos del mismo.
- f. Certificación del **INTERVENTOR** de haber dado cumplimiento a las condiciones mencionadas en este contrato, de haber alcanzado el punto de equilibrio financiero y de contar con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.
- g. Constancia de adquisición de pólizas todo riesgo construcción en la cual se debe designar como único beneficiario al **FIDEICOMISO**, salvo que el Banco que financie el **PROYECTO**, exija el endoso de dicha póliza a su favor.
- h. Cuenta con crédito constructor aprobado que permita tener cierre financiero del **PROYECTO**. En caso que el Banco exija condiciones diferentes con relación al porcentaje de ventas y recaudo exigido, se deberá acreditar tales para el cumplimiento de las condiciones de giro.
- i. Paz y salvo del impuesto predial de los bienes, del impuesto de valorización, y de otros gravámenes que pesen sobre los inmuebles

El plazo inicial para el cumplimiento de dichas condiciones, será de **DOCE MESES** contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, plazo que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término **DOCE MESES**, a menos que **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** remitan una carta a la **FIDUCIARIA**, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial, en el sentido de no prorrogar el plazo.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior, o el de su prórroga, si es del caso, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir a cada uno de los **DESTINATARIOS DE ÁREA** los recursos por ellos entregados, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.

PARAGRAFO PRIMERO. - En el evento que **LOS FIDEICOMITENTES** acrediten ante **LA FIDUCIARIA** las condiciones jurídicas, financieras y técnicas necesarias para cumplir las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, **LA FIDUCIARIA** informará a **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** de dicho cumplimiento por parte de aquellos.

2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la etapa o **FASE PREOPERATIVA** y por ende acreditado, ante **LA FIDUCIARIA**, **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS** del **PROYECTO**, esto es que se haya dado cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en la presente cláusula

Iniciada la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, **LA FIDUCIARIA**, por solicitud del **FIDEICOMITENTE GERENTE** y del **INTERVENTOR**, mediante el diligenciamiento y firma del documento denominado Orden de Giro, procederá a entregar los recursos aportados, para lo cual se deberá adelantar el

trámite operativo que indique la **FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE GERENTE** se obliga a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del **PROYECTO**, so pena de quedar facultada **LA FIDUCIARIA** de dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y sin lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de **LOS FIDEICOMITENTES, BENEFICIARIOS** o de los **DESTINATARIOS DE ÁREA**.

LOS FIDEICOMITENTES declaran que el tiempo estimado de duración de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** será de **veinticuatro (24) meses** contados a partir de la finalización de la **FASE PREOPERATIVA**. La cual podrá ser prorrogada hasta por **seis (6) MESES mas**. En cualquier caso, **LOS FIDEICOMITENTES** podrán requerir a los **DESTINATARIOS DE ÁREA** de forma anticipada para cumplir con la **FASE DE ESCRITURACIÓN y ENTREGA** de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** suscritos por los **DESTINATARIOS DE ÁREA**.

3. FASE DE ESCRITURACIÓN: Una vez **LOS FIDEICOMITENTES**, en conjunto con el **INTERVENTOR**, certifiquen a **LA FIDUCIARIA** la terminación de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, se dará inicio a la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, para lo cual se requerirá que **LOS FIDEICOMITENTES:**

1. Hayan legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del **PROYECTO** y que se encuentren debidamente conciliados con **LA FIDUCIARIA**. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del **PROYECTO** a título de mejoras. Lo anterior, sin perjuicio de que con posterioridad se puedan reportar nuevos costos y gastos derivados de la liquidación de contratos o la ejecución de obras pendientes que no efecten la habitabilidad del proyecto.
2. Haya obtenido los certificados correspondientes expedidos por las entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.

OCTAVA.- REALIZACIÓN DE GIROS: Una vez se acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por **LA FIDUCIARIA** para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de **LA FIDUCIARIA**.

En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** se obliga específicamente a:

1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.
2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** por dichas operaciones.

3. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.
4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.
5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.
6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a informarlo de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que asuma EL FIDEICOMITENTE GERENTE por el no cumplimiento de esta obligación.

Por ende, EL FIDEICOMITENTE GERENTE será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:

- a. Por el uso indebido del Servicio por parte de las personas autorizadas o por EL FIDEICOMITENTE GERENTE. En consecuencia, EL FIDEICOMITENTE GERENTE asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
- b. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que puedan sufrir LOS FIDEICOMITENTES a consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo del FIDEICOMITENTE GERENTE, redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.
- c. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas a EL FIDEICOMITENTE GERENTE, tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de LA FIDUCIARIA.
- d. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por proveedores, sitios de terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE, pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre EL FIDEICOMITENTE GERENTE y dichos terceros.
- e. LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realice EL FIDEICOMITENTE GERENTE a través del servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, son su responsabilidad.
- f. LA FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionar perjuicios a LOS

FIDEICOMITENTES que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.

- g. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
- h. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.

NOVENA .- INSTRUCCIONES Y PRELACIÓN DE GIROS: 1. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** atenderá las siguientes instrucciones:

1. Recibir y administrar los recursos provenientes de los aportes realizados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA** y de **LOS FIDEICOMITENTES**.
2. Invertir los **RECURSOS** en el fondo de inversión colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
3. Una vez cumplidas las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, realizar los giros que sean ordenados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y **EL INTERVENTOR**, con cargo a los recursos entregados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA**.
4. Realizar los giros que instruyan **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** con cargo a los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sin necesidad de haberse acreditado el cumplimiento de **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**.
5. Girar los recursos provenientes del **CRÉDITO** de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y del **INTERVENTOR**.
6. Suscribir, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, los títulos de deuda cuando el **FIDEICOMISO** celebre contratos de mutuo con **EL BANCO** y/o se le aprueben créditos a éste.
7. Otorgar las autorizaciones, certificaciones, poderes y coadyuvancias que solicite **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que tengan relación con el **BIEN INMUEBLE** del **FIDEICOMISO LOTE**. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA**, en su propio nombre y como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE** y del **FIDEICOMISO**, no otorgará poderes para la consecución de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades o para la modificación de éstas.
8. Las demás que sean impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES** y que se encuentren enmarcadas dentro del objeto del presente contrato.

En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a **LA FIDUCIARIA** serán **LOS FIDEICOMITENTES**.

Las instrucciones serán acatadas por **LA FIDUCIARIA** siempre y cuando las mismas sean acordes al objeto del presente contrato y sean impartidas por la persona facultada para tales efectos, con el lleno de requisitos legales y contractuales.

Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto, podrá ser desatendida por **LA FIDUCIARIA**.

2. PRELACIÓN DE GIROS: Los giros que instruya **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** se atenderán con el siguiente orden de prelación:

1. Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMISO LOTE**.
2. Gastos financieros, en el evento en que **EL FIDEICOMISO** sea titular de un **CRÉDITO** otorgado por **EL BANCO**.
3. Los demás que sean instruidos por **LOS FIDEICOMITENTES**.

DÉCIMA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son obligaciones de las partes y funciones del **INTERVENTOR**, las siguientes:

1. De LOS FIDEICOMITENTES:

1. Actuar como constructor (**MENSULA S.A.S.**) y como gerente (**Mandala Desarrolladores de Proyectos S.A.S.**) del **PROYECTO** y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarrearán en la ejecución de este.
2. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el **Decreto 1077 de 2015** y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
3. Ejecutar la construcción del **PROYECTO** conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.
4. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
5. Actuar como deudor solidario o avalista del **CRÉDITO** que otorgue **EL BANCO** al **FIDEICOMISO**, para la financiación del proyecto.
6. Reportar a través del **FIDEICOMITENTE GERENTE** a la **FIDUCIARIA** para su registro en el presente **FIDEICOMISO**, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los **RECURSOS**, dentro de los **TREINTA (30) DÍAS** corrientes siguientes a la fecha en la que **LA FIDUCIARIA**, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**.
7. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** o del **ACREEDOR** o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse al presente **FIDEICOMISO**.

8. Certificar a LA FIDUCIARIA, con una periodicidad minima de SEIS (6) MESES, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de JUNIO y 31 de DICIEMBRE de cada año dentro de los DIEZ (10) DÍAS calendario siguientes a la fecha del corte. En dicho documento se certificará igualmente que el FIDEICOMITENTE GERENTE ha destinado los recursos que le han sido entregados al desarrollo del PROYECTO y al cumplimiento del objeto del contrato.
9. Remitir a LA FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
10. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socios o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
11. Administrar el sistema de casteo del PROYECTO y efectuar los reportes a LA FIDUCIARIA, en los términos indicados en el Numeral 8 anterior.
12. Constituir las pólizas que amparen los riesgos de la obra, maquinaria, terceros y responsabilidad civil extracontractual, durante toda la vigencia del presente contrato, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO o EL BANCO.
13. Constituir la póliza todo riesgo constructor y cuyo titular sea el FIDEICOMISO o EL BANCO.
14. Entregar informes respecto del grado de avance del PROYECTO, cada SEIS (6) MESES y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
15. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT.
16. Informar a LA FIDUCIARIA, el método de cálculo utilizado para determinar el avance de obra del PROYECTO, dicho informe deberá ser firmado por EL INTERVENTOR y anexarse a la certificación de avance de obra señalado en el Numeral 8 anterior.
17. Informar, de manera inmediata a LA FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, los certificados que se requieran por parte de entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicionen o complementen.
18. Entregar a LA FIDUCIARIA, a más tardar el QUINTO (5º) DÍA hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato.

19. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los **CINCO (5) DÍAS** hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la **Circular Básica Jurídica** de la **Superintendencia Financiera de Colombia** y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los **CINCO (5) DÍAS** hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
20. Pagar a **LA FIDUCIARIA** la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autorizan para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por **LA FIDUCIARIA** de los recursos administrados en **EL FIDEICOMISO**.
21. 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 de **LOS FIDEICOMITENTES**.
22. 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 **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
23. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la **Circular 6 de 2012**, proferida por la **Superintendencia de Industria y Comercio**.
24. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del **PROYECTO**, incluido un control de la contabilidad de este.
25. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
26. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**.
27. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el **PROYECTO**, respecto de los **DESTINATARIOS DE ÁREA** que se lo soliciten.
28. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de estos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.

29. Abstenerse de utilizar **EL FIDEICOMISO** para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.
30. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al **SUPERVISOR TÉCNICO**, en los términos de la **Ley 1796 del 13 de julio de 2016** y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.
31. Confirmar debidamente el alcance del programa de control de calidad exigido por el **SUPERVISOR TÉCNICO**.
32. Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o **LA CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN**.
33. En caso de diferencias entre el **SUPERVISOR TÉCNICO** y el director de la construcción, incorporar el **ACTA DE RESOLUCIÓN**, debidamente suscrita, en la bitácora del **PROYECTO** y entregar una copia simple de la misma al **SUPERVISOR TÉCNICO** y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los árbitros que conformen el **TRIBUNAL ARBITRAL DE SUPERVISIÓN TÉCNICA** y **DIRECCIÓN DE CONSTRUCCIÓN**, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.
34. Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la **Ley 400 de 1997**, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen; incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
35. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al **INTERVENTOR** del **PROYECTO**.
36. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la **Superintendencia Financiera de Colombia** a cada uno de los **DESTINATARIOS DE ÁREA** que se vinculan al **PROYECTO**.
37. Avisar a **LA FIDUCIARIA** de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO**.
38. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del **PROYECTO** y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.
39. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por **LA FIDUCIARIA** e indicar si sobre este documento existe alguna observación, dentro de los **TREINTA (30) DÍAS** siguientes a su recepción.
40. Responder, ante **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** a favor de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**, en virtud de la transferencia a estos realizada por el **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**.

41. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

2. De LA FIDUCIARIA:

1. Constituir un patrimonio autónomo con los recursos entregados por **LOS FIDEICOMITENTES**.
2. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **LOS FIDEICOMITENTES** y **BENEFICIARIOS**, con por lo menos **SEIS (6) MESES** de periodicidad, en los términos de la **Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia** y el **Código de Comercio**.
3. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
4. Revisar que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el **PROYECTO** llegue a término, antes de permitir que **LOS FIDEICOMITENTES (DESARROLLADORES, CONSTRUCTORES, GERENTES** o cual sea su denominación) dispongan de los recursos entregados por **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**.
5. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Llevar la contabilidad del **FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES** tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y de conformidad a lo dispuesto en la **Circular 030 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia**.
7. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, de **LOS FIDEICOMITENTES** o de los **DESTINATARIOS DE ÁREA**. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del **FIDEICOMISO**. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, **LOS FIDEICOMITENTES** proporcionarán a **LA FIDUCIARIA** 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** deberán 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.
8. Llevar un registro de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** como acreedores.
9. Avisar a **LOS FIDEICOMITENTES** cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del **FIDEICOMISO** y tomar las medidas para mitigar los daños.
10. Facilitar a **LOS FIDEICOMITENTES** el ejercicio de su derecho de información.
11. Como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE**, suscriba las escrituras de transferencia de dominio a título de beneficio que den cumplimiento a los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.

12. Pedir instrucciones a **LOS FIDEICOMITENTES**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
13. Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** y el **FIDEICOMISO**, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante **LOS FIDEICOMITENTES** o **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**, y por tanto las decisiones de **LOS FIDEICOMITENTES** o **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae **LA FIDUCIARIA**, con relación a la ejecución de la finalidad del presente contrato son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. Además, **LA FIDUCIARIA** solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en **EL FIDEICOMISO**, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de **LOS FIDEICOMITENTES** ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. **LA FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

LA FIDUCIARIA no garantizará ni la viabilidad del **PROYECTO** ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.

Durante la ejecución del **PROYECTO** también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.

LA FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el **PROYECTO** ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

De la misma manera **LA FIDUCIARIA** no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los recursos aportados, por lo tanto, **LOS FIDEICOMITENTES**, con la suscripción del presente contrato y **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**, con la suscripción de los respectivos **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, declaran que aceptan, conocen y entienden que **LA FIDUCIARIA** no será responsable por las fluctuaciones de dichos recursos, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

3. De las funciones del **INTERVENTOR**:

EL PROYECTO tendrá un **INTERVENTOR**, que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1969, y demás normas que lo modifiquen,

adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la **Sociedad Colombiana de Arquitectos**. El contrato de Interventoría será suscrito por **LOS FIDEICOMITENTES** por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del **Decreto 2090 de 1989**, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, **EL INTERVENTOR** deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a **LOS FIDEICOMITENTES**:

1. Aprobar las cuentas de obra presentadas por **LOS FIDEICOMITENTES**, a fin de que puedan ser pagadas por **LA FIDUCIARIA**.
2. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del **PROYECTO**, y con la debida oportunidad.
3. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de esta.
4. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
5. Ejercer funciones de auditoria sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
6. Enviar un informe por escrito a **LOS FIDEICOMITENTES**, cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
7. Enviar un informe por escrito a **LA FIDUCIARIA** cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.
8. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra.
9. Cumplir con las funciones señaladas en la Ley, en el presente contrato, o en reglamentos sobre el desarrollo de esta actividad.

LOS FIDEICOMITENTES se asegurarán de que en el contrato que suscriban con **EL INTERVENTOR**, quede la previsión de que este conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

DÉCIMA PRIMERA. - DERECHOS DE LAS PARTES: Son derechos de las partes, los siguientes:

1. De LA FIDUCIARIA:

1. Cobrar a **LOS FIDEICOMITENTES** la remuneración señalada en este contrato.
2. Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES** 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. Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES** 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 fideicomitados.

4. Exigir a **LOS FIDEICOMITENTES** el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los inmuebles, 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 fideicomitados.
5. Los demás que se deriven del presente contrato.

2. De **LOS FIDEICOMITENTES** y **BENEFICIARIOS**:

1. Exigir la rendición comprobada de cuentas de gestión de **LA FIDUCIARIA**.
2. Exigir la entrega de los excedentes, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del **FIDEICOMISO**.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA SEGUNDA.- GASTOS DEL FIDEICOMISO: Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de **LA FIDUCIARIA** serán a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**, para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que sean descontados directamente de los recursos del **FIDEICOMISO**.

Se considerarán como gastos, incluyendo, pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del **FIDEICOMISO** en el siguiente orden de prioridad:

1. **LA COMISIÓN FIDUCIARIA** descontada mensualmente (cuando existan recursos liquidados en **EL FIDEICOMISO**).
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los **TRES (3) DÍAS** hábiles siguientes a la comunicación por parte de **LA FIDUCIARIA** por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, **LA FIDUCIARIA** podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como impuesto de **Timbre**, gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales **EL FIDEICOMISO** deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.

5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del **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 **FIDEICOMISO**. Dichos gastos deberán ser aprobados por **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los **TRES (3) DÍAS** hábiles siguientes a la comunicación por parte de **LA FIDUCIARIA** por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, **LA FIDUCIARIA** podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir **LA FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **FIDEICOMISO** o debido a procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querrelas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los **TRES (3) DÍAS** hábiles siguientes a la comunicación por parte de **LA FIDUCIARIA** por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, **LA FIDUCIARIA** podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del **FIDEICOMISO** con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud de **LOS FIDEICOMITENTES**, la **Superintendencia Financiera** o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los **TRES (3) DÍAS** hábiles siguientes a la comunicación por parte de **LA FIDUCIARIA** por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, **LA FIDUCIARIA** podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre **LOS FIDEICOMITENTES** según el caso, y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **FIDEICOMISO**.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de que el **FIDEICOMISO** no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por **LOS FIDEICOMITENTES** a **LA FIDUCIARIA**, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los **CINCO (5) DÍAS** hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a **LA FIDUCIARIA**, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - La certificación suscrita por el representante legal y contador de LA FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES, por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de estas.

DÉCIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN: LA FIDUCIARIA, tendrá derecho a obtener la comisión que se indica a continuación:

1. El equivalente a **MEDIO SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (1/2 SMLMV) + IVA.** por la estructuración del presente contrato.
2. Durante la **FASE PREOPERATIVA**, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión equivalente a **MEDIO SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE + IVA** pagaderos mensualmente durante la vigencia de dicha etapa, dentro de los primeros **CINCO (5) DÍAS** de cada mes, independientemente de si se emite o no factura por parte de LA FIDUCIARIA.
3. Durante la vigencia de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión equivalente al **CERO PUNTO TREINTA Y DOS POR CIENTO (0.32%)** del valor de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, el cual asciende a la suma de **OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL** para ser cancelados dentro del término de la etapa de construcción, pagaderos mensualmente en cuotas iguales a partir de la fecha de iniciación de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**. Esta comisión se pagará con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** y a falta de estos, serán pagados por **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los primeros **CINCO (5) DÍAS** de cada mes a partir del inicio de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
4. Terminado el cobro de la comisión de **CONSTRUCCIÓN**, se da un período de gracia de tres meses, pasados los cuales se comienza a cobrar una comisión de **MEDIO SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE + IVA** hasta que sea liquidado el **FIDEICOMISO**.
5. Por cada modificación al presente contrato y cesión de participaciones fiduciarias y de derechos de beneficio de área, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, tendrá derecho a una comisión equivalente a **MEDIO SALARIO MINIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE**, pagaderos como requisito para hacer la modificación o cesión respectiva.
6. Por la inversión de los recursos en el **Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno**, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a la remuneración señalada en el reglamento de dicho fondo de Inversión colectiva, el cual declaran conocer y aceptar con la suscripción del presente contrato.
7. Por cambio de FIDUCIARIA, la suma de **DIEZ SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES + IVA.**

PARÁGRAFO PRIMERO. - La comisión fiduciaria a que haya lugar referidas en los numerales 2 y 3 se causaran, liquidarán y cobrarán mensualmente durante el término de duración del presente

contrato y será descontada directamente de los recursos administrados dentro de los primeros **CINCO (5) DÍAS** de cada mes, siempre y cuando existan recursos en **EL FIDEICOMISO**. En caso de que no existan recursos en el presente **FIDEICOMISO** para atender la remuneración de **LA FIDUCIARIA**, esta remitirá a **LOS FIDEICOMITENTES** las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los **CINCO (5) DÍAS** hábiles siguientes a la fecha del recibo de estas. En caso de mora, **LOS FIDEICOMITENTES** reconocerán a **LA FIDUCIARIA** 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 fideicomitados aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o deberán ser pagados por **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - 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** en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo prescrito en el anexo denominado como tabla de comisiones adicionales de referencia **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, **EL FIDEICOMISO** y **LOS FIDEICOMITENTES** en los términos aquí establecidos. En tal virtud, **LA FIDUCIARIA** podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de **LOS FIDEICOMITENTES** y/o del **FIDEICOMISO** las comisiones que surjan por la gestión del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO SEXTO. - La certificación suscrita por el representante legal y contador de **LA FIDUCIARIA**, en la que consten las sumas adeudadas por **LOS FIDEICOMITENTES** y **EL FIDEICOMISO**, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - **LA FIDUCIARIA** podrá descontarse, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de la comisión fiduciaria del **FIDEICOMISO LOTE**.

DÉCIMA CUARTA.- DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del **PROYECTO**.

DÉCIMA QUINTA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO: Terminación Anticipada del Contrato: 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, de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 1. El incumplimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** o **BENEFICIARIOS** de atender los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 2. Por el incumplimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** o **BENEFICIARIOS** en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**.
 3. Por la inclusión de **LOS FIDEICOMITENTES** o **BENEFICIARIOS** en cualquier lista restrictiva, incluyendo, pero sin limitar: Lista **Clinton** u **OFAC**.
 4. En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** reciban directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**.
 5. Por el incumplimiento reiterado por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
 6. Por decretarse con respecto a **LOS FIDEICOMITENTES** o **BENEFICIARIOS** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
 7. Por la imposibilidad de localizar a **LOS FIDEICOMITENTES** o a los **BENEFICIARIOS** y su localización sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
 8. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a **NOVENTA (90) DÍAS**, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA.- IRREVOCABILIDAD: El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo

que medie la aprobación por parte de LA FIDUCIARIA y de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, cuando se afecten los derechos que estos adquieran en virtud de la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

DÉCIMA SÉPTIMA.- MODIFICIACIÓN: El presente contrato podrá ser modificado única y exclusivamente cuando medie acuerdo entre LA FIDUCIARIA y LOS FIDEICOMITENTES mediante otrosi suscrito en documento privado.

Cuando la modificación al presente contrato afecte derechos adquiridos de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, se requerirá la autorización expresa de estos.

Para efectos de lo señalado en la presente cláusula, se requerirá autorización previa de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA para modificar el presente contrato cuando dicha modificación trate los siguientes puntos:

1. Cuando se pretenda modificar el PROYECTO, en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, si se mencionan estas en el presente contrato.
2. Cuando se pretenda modificar las CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS o el plazo para el cumplimiento de éstas.
3. Cuando se modifique sustancialmente la estructura del PROYECTO, para lo cual se entiende por modificación sustancial, el cambio de naturaleza del PROYECTO (por ejemplo: ser inicialmente un PROYECTO de vivienda de interés social, a pasar a ser un PROYECTO de vivienda estrato 2); por una modificación del número de niveles del PROYECTO, cuando dicho cambio implique para LOS DESTINATARIOS DE ÁREA un mayor pago del inicialmente establecido en los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN; cuando se divida la construcción del PROYECTO en etapas o viceversa; cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar a LOS FIDEICOMITENTES.

PARÁGRAFO: Si la modificación versare sobre temas relacionados con la estructura del negocio fiduciario, las partes contratantes, o asuntos que impacten la garantía o la fuente de pago, se requerirá la previa autorización del BANCO.

DÉCIMA OCTAVA.- 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, LOS FIDEICOMITENTES deberán cancelarlos a más tardar dentro de los TREINTA (30) DÍAS hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes.

Sin perjuicio de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** de común acuerdo con **LA FIDUCIARIA** podrá fijar un plazo adicional.

2. **LOS FIDEICOMITENTES** procederán al pago de las sumas que se deban a **LA FIDUCIARIA** por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. **LA FIDUCIARIA**, de conformidad con las instrucciones que reciba de **LOS FIDEICOMITENTES**, procederán a transferir los bienes que aún se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.
4. Posteriormente, **LA FIDUCIARIA** entregará rendición final de cuentas de su gestión a **LOS FIDEICOMITENTES**, entendiéndose que si dentro de los **DIEZ (10) DÍAS** hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan 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 esta etapa, **LA FIDUCIARIA** sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. – Todos los gastos del **FIDEICOMISO** pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos de este, serán asumidos automáticamente por **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por ellos con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO. – En el evento que no sea posible la localización de **LOS FIDEICOMITENTES**, o estos no procedan con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los **TREINTA (30) DÍAS** siguientes a la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, 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 a **LOS FIDEICOMITENTES**, este desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a **LA FIDUCIARIA**, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de este, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en nombre y por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES** según corresponda, o ii) En el evento que **LOS FIDEICOMITENTES** no acudan 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.

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, se reitera, que el **FIDEICOMISO** no podrá liquidarse en tanto existan obligaciones vigentes a favor del **BANCO**.

DÉCIMA NOVENA .- GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y **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:

RIESGO OPERATIVO: **LA FIDUCIARIA** cuenta con un **Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO)** conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.

RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO: **ACCION FIDUCIARIA** cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (**SARM**), liquidez (**SARL**) y crédito (**SARC**), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en **LA FIDUCIARIA** del **SARM**, **SARL** y **SARC** se ajustan a las normas establecidas por la **Superintendencia Financiera de Colombia** en la **CBFC CE 100 del 95**, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

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**.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

DISPOSICIONES ANTI CORRUPCIÓN Y ANTI SOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas

descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

VIGÉSIMA.- CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES/BENEFICIARIOS o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIO** autoriza a **LA FIDUCIARIA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la **Central de Información de Sector Financiero -TRANSUNIÓN-** 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: i) Consultar, en cualquier tiempo, en **DATACRÉDITO EXPERIAN, TRANSUNIÓN** 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. ii) Reportar a **DATACRÉDITO EXPERIAN, TRANSUNIÓN** 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/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/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 TRANSUNIÓN, 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/BENEFICIARIOS** ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en **LA FIDUCIARIA**, en **DATACRÉDITO EXPERIAN, TRANSUNIÓN** 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.

VIGÉSIMA PRIMERA.- PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCIÓN Y VENTA: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a solicitar a **LA FIDUCIARIA** 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 sobre el **BIEN INMUEBLE** del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, cuando de algún modo se mencione en ellos a **LA FIDUCIARIA**.

La presente obligación a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES** tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el **PROYECTO**, en tal virtud, **LA FIDUCIARIA** se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla **LA FIDUCIARIA** y su alcance en la ejecución del **PROYECTO**.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que, al logo, o cualquier otra referencia de **LA FIDUCIARIA** se acompañe la leyenda "**Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia**".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la **Superintendencia Financiera de Colombia**.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES**, previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a **LA FIDUCIARIA** un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de **LA FIDUCIARIA** y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de **DIEZ (10) DÍAS** hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá aprobado.

Si **LA FIDUCIARIA** se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de **LOS FIDEICOMITENTES** realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que **LA FIDUCIARIA** termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor de **LOS FIDEICOMITENTES** o de **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES/BENEFICIARIOS o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de **FIDEICOMITENTE/BENEFICIARIO** autoriza a **LA FIDUCIARIA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la **Central de Información de Sector Financiero -TRANSUNIÓN-** 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: i) Consultar, en cualquier tiempo, en **DATACRÉDITO EXPERIAN, TRANSUNIÓN** 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. ii) Reportar a **DATACRÉDITO EXPERIAN, TRANSUNIÓN** 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/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/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 TRANSUNIÓN, 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/BENEFICIARIOS** ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en **LA FIDUCIARIA**, en **DATA CRÉDITO EXPERIAN**, **TRANSUNIÓN** 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.

VIGÉSIMA TERCERA.- MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN: El manejo de la imagen de la **FIDUCIARIA** cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el **Manual de Marca** que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

VIGÉSIMA CUARTA.- 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: i) Dar trámite a las quejas contra **LOS FIDEICOMITENTES** en forma objetiva y gratuita. ii) Ser vocero del consumidor financiero de cualquier parte del país ante **LA FIDUCIARIA**. c) Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y **LA FIDUCIARIA**.

VIGÉSIMA QUINTA.- EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta **LA FIDUCIARIA**, **LOS FIDEICOMITENTES**, **LOS BENEFICIARIOS** y **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA**, podrán consultar la página web de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato 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, se podrán dirigir al enlace especialmente creado para esto por la **Superintendencia Financiera de Colombia**: <https://www.superfinanciera.gov.co/publicacion/10083574>

VIGÉSIMA SEXTA.- 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** 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 SÉPTIMA.- DECLARACIÓN POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES: LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente contrato declara que saldrán a la defensa bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias a LOS FIDEICOMITENTES en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre el BIEN INMUEBLE y demás bienes inmuebles, toda vez que LOS FIDEICOMITENTES son los únicos responsables por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño y ventas del mismo.

En virtud de lo anterior LOS FIDEICOMITENTES se obligan, 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 y del FIDEICOMISO LOTE en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por LA FIDUCIARIA a LOS FIDEICOMITENTES o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta **CINCO (5) AÑOS** después de su liquidación.

VIGÉSIMA OCTAVA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: LOS FIDEICOMITENTES, con la suscripción del presente contrato declaran:

1. Que cuentan con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO en su tercera etapa y ha contemplado las fuentes de financiación de este, lo cual incluyen aportes propios de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aportan, así como las actividades que realizan no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO en su tercera etapa ni para LA FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuentan con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requieren de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO en su tercera etapa.
4. Que el presente contrato lo celebran de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.

CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha está cumpliendo a cabalidad 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 un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

TRIBUTOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran 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 tienen 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.

SITUACIÓN FINANCIERA: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

PROPIEDAD: LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos 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.

CONFLICTO DE INTERÉS: Previa realización de una evaluación 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 **FIDEICOMISO** que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que impartan **LOS FIDEICOMITENTES**. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el **COR_PRO_003 Procedimiento Conflictos de interés**.

VIGÉSIMA NOVENA.- CONTRATOS COLIGADOS: Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA** y el presente **FIDEICOMISO** así como los contratos de vinculación que se suscriben con **LOS DESTINATARIOS DE ÁREA** son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** constructivo por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

TRIGÉSIMA.- 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 costos y gastos del **FIDEICOMISO**, que se expidan por parte de **LA FIDUCIARIA** con destino a **LOS FIDEICOMITENTES**, **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 de **LOS FIDEICOMITENTES** y/o del **FIDEICOMISO** por tales conceptos.

5. Que no están utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su feal saber y entender no tienen obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de **LA FIDUCIARIA** o del **FIDEICOMISO**.
7. Que han leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conocen y entienden las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.
9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que **LA FIDUCIARIA** actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.

DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la **Ley 190/95, 793/02 y 747/02**, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES se encuentran: i) Debidamente constituidos, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, iii) Cumplan con la totalidad de los requerimientos de Ley.

CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES, lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere 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.

ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de Medellín, y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo, en las siguientes direcciones, físicas y de correo electrónico

Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

Para constancia, de lo anterior, se firma por las partes en tres(3) ejemplares en la ciudad de Medellín, a los dos do febrero de 2021.

LA FIDUCIARIA;

Dirección Jurídica
Medellín



FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ

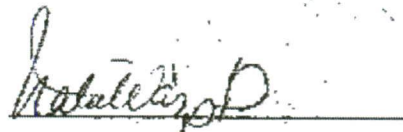
70.553.218

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

NIT. 800.155.413-6

Correo electrónico: paula.freydell@accion.com.co notjudicial@accion.com.co

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES;



NATALIA VÁSQUEZ BUSTAMANTE

C.C. 43.626.548

MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.

Nit N° 901.149.446-0

Correo electrónico

Jorge Humberto Díaz Mora

JORGE HUMBERTO DIAZ MORA

C.C 70.548.422

MENSULA S.A.

NIT. 800.027.617-3

Correo electrónico

Null

Null

**OTRO SI
FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**

MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S., con NIT. **901.149.446-0**, sociedad con domicilio en Bogota, Colombia, constituida por documento privado de los accionistas del 10 de enero de 2018, registrada en Camara de Comercio en el libro IX, bajo el No. 02294499, representada legalmente por **NATALIA VASQUEZ BUSTAMANTE**, mayor de edad, vecina de Bogotá, identificada con cedula de ciudadanía No. 43.626.548, quien en adelante y para los efectos de este contrato se denominará como **FIDEICOMITENTE GERENTE**;

MÉNSULA S.A., con NIT. **800.027.617-3**, sociedad con domicilio en Medellin, Colombia, constituida por escritura publica No. 463 del 11 de febrero de 1988, de la Notaria 12 de Medellin, registrada en Camara de Comercio en el libro IX, bajo el No. 1123, representada legalmente por **JORGE HUMBERTO DIAZ MORA**, mayor de edad, vecino de Medellin, identificado con cedula de ciudadanía No. 70.548.428, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y conjuntamente con el **FIDEICOMITENTE GERENTE** se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES** o **LOS FIDEICOMITENTES**, de una parte, y

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. con NIT. 800.155.413-6, sociedad representada legalmente por **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.553.218, entidad de servicios financieros con domicilio en Bogotá, constituida mediante escritura pública No.1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Circulo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, reformada en varias ocasiones, autorizada para funcionar mediante la Resolución No.1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria; representación que ejerce de conformidad con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y el certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en lo sucesivo se denominará la **FIDUCIARIA y/o ACCIÓN**.

Hemos convenido modificar parcialmente mediante Otrosí No. 1 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** a través del cual se constituyó el FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES, el cual se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que mediante documento privado suscrito el día 2 de febrero del año 2021 entre los comparecientes, se suscribió un contrato de fiducia a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** denominado **FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**.



SEGUNDA.- Que el objeto del **FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**, consiste en recaudar los dineros provenientes de los **FIDEICOMITENTES, DESTINATARIOS DE ÁREA** y los provenientes del **CRÉDITO CONSTRUCTOR** con el que se apalancará el **PROYECTO**, para destinarlos al desarrollo de la Tercera Etapa de **LA FIORENZA**, y registrar contablemente las mejoras que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, le reporte por escrito según el valor que éste indique.

TERCERA.- Que en la actualidad LOS FIDEICOMITENTES – BENEFICIARIOS son las sociedades **MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S** con un ochenta por ciento de participación (80%) y **MENSULA S.A.** con un veinte por ciento de participación (20%).

CUARTA.- Que la entidad financiera que ha de otorgar el crédito constructor para el desarrollo del **PROYECTO LA FIORENZA TERCERA ETAPA**, solicitó la inclusión de ciertas modificaciones al contrato de fiducia suscrito.

QUINTA.- Que para los anteriores efectos las Partes suscriben el presente otrosí que se habrá de regir por las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Se corrige numeración y se adicionan los numerales 22 y 23 a la Cláusula Primera. Definiciones, la cual quedará así:

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para los fines del presente contrato, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente contrato. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este contrato tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas. Para efectos de este contrato, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

(...)

13. FIDEICOMISO: Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO LA FIORENZA ETAPA TRES**, el cual es constituido en virtud de la celebración del presente contrato.

14. FIDEICOMISO LOTE: Se refiere al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE LA FIORENZA**, del cual es vocera y administradora la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, la cual ostenta el derecho real de dominio sobre el bien inmueble MI N° 01N-5495737 en el cual se desarrollará el **PROYECTO en su tercera etapa** y aquellos que surjan con ocasión del **PROYECTO**, inmuebles que serán transferidos a los **DESTINATARIOS DE ÁREA** de conformidad a lo estipulado en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.



15. FIDUCIARIA: Es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, de las condiciones señaladas al inicio del presente contrato y la cual actuará única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO.

16. FIDEICOMITENTE GERENTE: Es la sociedad **MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.**, quien llevará a cabo las gestiones de gerencia de proyectos y la comercialización del mismo, actividades que le confieren la condición de beneficiario del FIDEICOMISO en los términos y condiciones establecidas en el presente documento. Igualmente, en su condición de gerente será la sociedad encargada de suscribir a través de su representante legal o quien éste designe, los correspondientes encargos de vinculación de DESTINATARIOS DE ÁREA y/o los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y sus respectivos otrosies y resciliaciones a que diere lugar.

17. FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Es la sociedad **MENSULA S.A.**, quien llevará a cabo las gestiones de construcción del proyecto, actividades que le confieren la condición de beneficiario del FIDEICOMISO en los términos y condiciones establecidas en el presente documento.

18. INTERVENTOR: Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una terna presentada por LOS FIDEICOMITENTES quien tendrá a cargo las obligaciones establecidas en este documento.

19. PROYECTO: Es la tercera etapa del PROYECTO LA FIORENZA, que se desarrolla en un predio ubicado en el barrio Calasanz, que se identifica con la MI N° 01N-5495737.

El proyecto La Fiorenza en su totalidad cuenta con tres etapas, la primera de 172 apartamentos distribuidos en 24 plantas de vivienda de 4 a 8 apartamentos por piso con áreas de 37 m² y 4 pisos de parqueaderos independientes; la segunda y tercera etapa son de aproximadamente 129 apartamentos distribuidos en 27 plantas de vivienda de 4 a 6 apartamentos por piso, con áreas entre 37 m² y 49 m². El proyecto es construido y entregado por etapas.

Todos los apartamentos cuentan con un parqueadero privado y depósito y el proyecto ofrece parqueaderos de visitantes, más cicleros y parqueaderos para motos.

Las zonas comunes cubiertas de la totalidad del proyecto están conformadas por Portería, Salón social, Sports Bar, Coworking. Las zonas comunes descubiertas están conformadas por Zona de mascotas, Piscina adultos y niños, Cancha múltiple, Juegos infantiles y Gimnasio al aire libre.

Como es un proyecto por etapas, las zonas comunes y recreativas se desarrollarán de manera progresiva en cada etapa y su entrega está condicionada a que su desarrollo se lleve a cabo y a la constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal. Estas áreas y etapas constructivas podrán variar como consecuencia de cualquier variable propia del proyecto inmobiliario, las condiciones del mercado o de eventos de fuerza mayor o caso fortuito que se presenten en el proceso constructivo.

20. RECURSOS: Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes de LOS FIDEICOMITENTES; (ii) aportes de los DESTINATARIOS DE ÁREA, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva; (iii) los recursos



provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que con posterioridad incrementen el FIDEICOMISO.

21. SUPERVISOR TÉCNICO: Será la persona natural o jurídica contratada por LOS FIDEICOMITENTES bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicione.

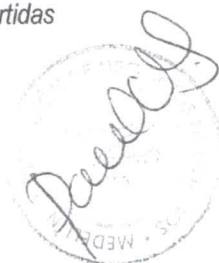
22. ENAJENADOR DE VIVIENDA: Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente a LOS FIDEICOMITENTES, quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. En especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicione, además de aquellas específicamente establecidas este documento.

23. MEDIDAS DE PROTECCIÓN AL COMPRADOR DE VIVIENDA: LOS FIDEICOMITENTES tiene el deber de implementar las medidas de protección al comprador de vivienda nueva incorporadas por la Ley 1796 de 2016, dando cumplimiento a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios cuando se presenten algunas de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, conforme a lo establecido en el Decreto 282 del 21 de febrero de 2019 y el Decreto número 1687 del 17 de diciembre de 2020.

CLAUSULA SEGUNDA: Se modifica la cláusula novena "Instrucciones y prelación de Giros", la cual quedará así:

"NOVENA .- INSTRUCCIONES Y PRELACIÓN DE GIROS: 1. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato, LA FIDUCIARIA atenderá las siguientes instrucciones:

1. Recibir y administrar los recursos provenientes de los aportes realizados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA** y de **LOS FIDEICOMITENTES**.
2. Invertir los **RECURSOS** en el fondo de inversión colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
3. Una vez cumplidas las **CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**, realizar los giros que sean ordenados por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y **EL INTERVENTOR**, con cargo a los recursos entregados por los **DESTINATARIOS DE ÁREA**.
4. Realizar los giros que instruya **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** con cargo a los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sin necesidad de haberse acreditado el cumplimiento de **LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS**.
5. Girar los recursos provenientes del **CRÉDITO** de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** y del **INTERVENTOR**.



6. Suscribir, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, los títulos de deuda cuando el **FIDEICOMISO** celebre contratos de mutuo con **EL BANCO o ACREEDOR** y/o se le aprueben créditos a éste. Una vez otorgado el crédito constructor, se requerirá la autorización previa del **BANCO o ACREEDOR** para que el **FIDEICOMISO** pueda tomar nuevos créditos con entidades o personas diferentes del **BANCO o ACREEDOR**.
7. Otorgar las autorizaciones, certificaciones y poderes que solicite **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y que tengan relación con el **BIEN INMUEBLE de la etapa tres del FIDEICOMISO LOTE**. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE** y del presente **FIDEICOMISO**, no otorgará poderes para la consecución de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades o para la modificación de éstas.
8. Las demás que sean impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES** y que se encuentren enmarcadas dentro del objeto del presente contrato.

En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a **LA FIDUCIARIA** serán **LOS FIDEICOMITENTES**.

Las instrucciones serán acatadas por **LA FIDUCIARIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO** siempre y cuando las mismas sean acordes al objeto del presente contrato y sean impartidas por la persona facultada para tales efectos, con el lleno de requisitos legales y contractuales.

Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto, podrá ser desatendida por **LA FIDUCIARIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO**.

2. **PRELACIÓN DE GIROS:** Los giros que instruya **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** se atenderán con el siguiente orden de prelación:

1. Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del **PROYECTO** y del presente **FIDEICOMISO** y del **FIDEICOMISO LOTE**.
2. Gastos financieros, en el evento en que **EL FIDEICOMISO** sea titular de un **CRÉDITO** otorgado por **EL BANCO**.
3. Los demás que sean instruidos por **LOS FIDEICOMITENTES**.

CLÁUSULA TERCERA: Se modifica parcialmente la cláusula Décima, obligaciones de las Partes, la cual quedará así:

"DÉCIMA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Son obligaciones de las partes y funciones del **INTERVENTOR**, las siguientes:

1. De **LOS FIDEICOMITENTES:**
(...)



41. Abstenerse de solicitar los excedentes y/o utilidades o retiro anticipado de aportes hasta tanto se haya cancelado la totalidad del crédito constructor o se cuente con la aprobación del Banco o Acreedor.

42. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

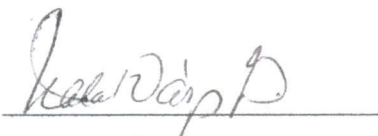
(...)

PARÁGRAFO: Una vez otorgado el crédito constructor al presente FIDEICOMISO, y efectuado el primer desembolso, el BANCO o ACREEDOR estará facultado para solicitar a la FIDUCIARIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO y a EL INTERVENTOR, la información que considere pertinente con relación al FIDEICOMISO y al PROYECTO, sin que para ello se requiera la previa autorización de los FIDEICOMITENTES. En caso de no contar la FIDUCIARIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO con la información requerida por el BANCO o ACREEDOR, es obligación de LOS FIDEICOMITENTES entregar dicha información a la FIDUCIARIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO para poder cumplir con lo requerido por el BANCO o ACREEDOR a ella.

CLÁUSULA CUARTA: DISPOSICIONES ANTI CORRUPCIÓN Y ANTI SOBORNO.- Las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción trasnacional.

Para constancia de lo anterior, se firma el Otrosí No. 1 por las partes en Tres (3) ejemplares en la ciudad de Medellín, a los 9 días del mes de Marzo del año 2022.

LOS FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES



NATALIA VÁSQUEZ BUSTAMANTE

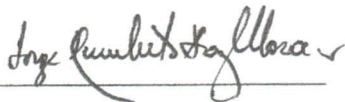
C.C. 43.626.548

Representante Legal

MANDALA DESARROLLADORES DE PROYECTOS S.A.S.

Nit N° 901.149.446-0





JORGE HUMBERTO DIAZ MORA

C.C 70.548.422

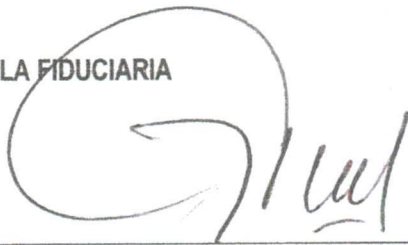
Representante Legal

Mull-1

MENSULA S.A.

NIT. 800.027.617-3

LA FIDUCIARIA



FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ

C.C. 70.553.218

Representante Legal

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

NIT. 800.155.413-6



ANÁLISIS CONTABLE PROYECTO INMOBILIARIO FIORENZA

ASUNTO: REVISION RESPUESTA A OBSERVACIONES DEL PROCESO PARA EMITIR PERMISO DE VENTAS PROYECTO FIORENZA

Radicado de respuesta: 202310211356 de 2023

Fecha de recepción de documentos para análisis: 29-06-2023

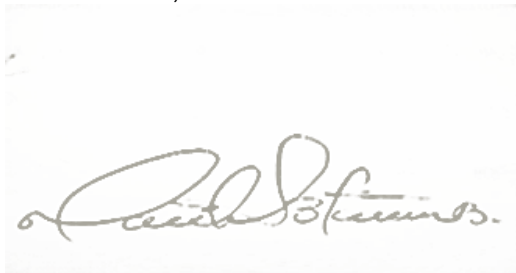
Fecha de entrega del concepto contable: 06-07-2023

En cumplimiento de lo establecido en el capítulo 3, referente a la promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles, artículo **2.2.5.3.1 Radicación de documentos**, del Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015 y demás normas que lo modifiquen o complementen, se procede a hacer la revisión de los documentos presentados por MANDALA DESARROLLADORAS DE PROYECTOS S.A.S, para el proyecto FIORENZA como subsanación en respuesta al oficio 202310043561, así:

1. **Presupuesto de la Construcción:** Cumple sin errores para subsanar
2. Información para estudio económico: Revisando la corrección, se observa que ya subsanaron. Cumple.
3. Flujo de aplicación de fondos: Cumple es correcto

Conclusión: Desde el punto de visto contable, **ES VIABLE** proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda para el proyecto FIORENZA

Atentamente,



MARIBEL BETANCUR BETANCUR
TP 85895-T
Contadora/Contratista
Subsecretaría de Control Urbanístico



Alcaldía de Medellín

Medellín, 06 de julio del año 2023.

ANÁLISIS JURÍDICO PROYECTO INMOBILIARIO FIORENZA ETAPA 3

Documentos radicados para promoción, anuncio y/o desarrollo de las actividades de enajenación de inmuebles

Observado No 1: Se le solicitó que aportara lo siguiente:

“Adicionalmente, se le requiere para que aporte copia del contrato de fiducia mercantil de administración suscrito entre Mándala S.A.S y Ménsula S.A.S., como fideicomitentes desarrolladores y/o beneficiarios, y acción sociedad fiduciaria S.A, como fiduciaria”

Por lo anterior, la parte solicitante envía contrato de fiducia mercantil de administración y pagos fideicomiso la fiorenza etapa tres y documento de OTRO SI - fideicomiso la fiorenza etapa tres, los cuáles se encuentran conforme a derecho, por lo tanto se subsana la observación.

Conclusión: desde el punto de visto jurídico, ES VIABLE proceder con el certificado de cumplimiento de los requisitos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, al proyecto fiorenza etapa tres.

Atentamente,

Marcy Rocío Avendaño García
Abogada/ Contratista
Subsecretaría Control Urbanístico

Centro Administrativo Municipal CAM

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144



www.medellin.gov.co

