

Señora

JUEZ DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.

S.

D.

Ref: Proceso Verbal No. 2019 – 00167

INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL S.A.S.

Vs. PROMOTORA MATIMBA CLUB SPA S.A.

NICOLÁS MUÑOZ ESCOBAR, actuando en condición de apoderado del **FIDEICOMISO MATIMBA FIDUBOGOTÁ S.A.**, cuyo vocero es la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, tercero vinculado al proceso, me permito pronunciarme sobre la demanda ordinaria formulada dentro del proceso de la referencia y proponer excepciones, en los siguientes términos:

I. PRETENSIONES

En cuanto al acápite '**PRETENSIONES**', solicitadas por la parte demandante, me opongo a todas ellas en su integridad, y en forma específica me pronuncio sobre cada una así:

Me opongo a la pretensión principal.

Me opongo a la pretensión primera consecucional.

Me opongo a la pretensión segunda consecucional.

II HECHOS

En relación con los hechos me pronuncio de la siguiente forma:

1. Es cierto conforme la prueba documental aportada. Al respecto vale la pena mencionar que el referido acuerdo no fue suscrito por Fiduciaria Bogotá S.A. en su calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Matimbá - Fidubogotá S.A., quien era en ese momento y sigue siendo la propietaria de los

inmuebles indicados en ese acuerdo de transacción y que hoy son objeto de las pretensiones de la demanda y de las medidas cautelares ordenadas y practicadas dentro de este proceso.

Adicionalmente debo manifestar que la sociedad PROMOTORA MATIMBA CLUB SPA S.A. no es la fideicomitente ni beneficiaria del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Matimbá - Fidubogotá S.A., tal como se acredita con los documentos que se adjuntan con este escrito, y por lo tanto, no esta en capacidad de comprometer o prometer la transferencia de inmuebles de propiedad de un fideicomiso del cual no es fideicomitente ni beneficiaria.

2. Pareciera ser cierto conforma la documental aportada, pero reitero que la sociedad PROMOTORA MATIMBA CLUB SPA S.A. no es la fideicomitente ni beneficiaria del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Matimbá - Fidubogotá S.A., tal como se acredita con los documentos que se adjuntan con este escrito, y por lo tanto, no está en capacidad de comprometer o prometer la construcción de casas sobre los inmuebles de propiedad de un fideicomiso del cual no es fideicomitente ni beneficiaria.
3. No me consta, pero en efecto sobre los inmuebles de propiedad de mi mandante no se ha construido ninguna casa.
4. No me consta, me atengo a lo que resulte probado.
5. No es un hecho, es parte de las consideraciones de la demandante en las que sustenta sus pretensiones.
6. No es un hecho, son unas consideraciones del apoderado de la demandante, pero al inicio de estas se reconoce que esa estimación de la cláusula penal era el doble del valor de los inmuebles y las casas en ellos construidos, con lo cual se ratifica la manifestación del suscrito que no pueden acumularse el cumplimiento de la obligación de entregar los lotes y construir

las casas en ellos, y además la condena en perjuicios por un valor del doble de esa obligación incumplida.

Respecto a las sumas referidas en este hecho, las mismas deberán ser probadas.

7. No es un hecho, es una consideración del apoderado de la demandante.

III. EXCEPCIONES:

Solicito señor Juez declarar probadas las excepciones que se formulan a continuación:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR PASIVA.

Solicito al despacho denegar las pretensiones formuladas por la parte demandante en lo que respecta a la escrituración y/o entrega de la tenencia de los inmuebles objeto de la demanda, en la medida que la sociedad demandada no ostenta la calidad de fideicomitente ni de beneficiaria del fideicomiso propietaria de los referidos inmuebles, y por lo tanto no puede ordenarse la entrega de dichos inmuebles a esta sociedad.

Tampoco se puede ordenar la entrega de dichos inmuebles a mi mandante, pues el Patrimonio Autónomo Fideicomiso Matimbá - Fidubogotá S.A., no suscribió el acuerdo de transacción que da origen a este proceso, ni le ha otorgado su representación a la sociedad demandada.

De acuerdo con lo anterior solicito al Despacho declarar probada la presente excepción.

2. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Solicito al Señor Juez decretar de oficio las excepciones que encuentre probadas, con fundamento en las normas de orden público contenidas en los artículos 13 y 282 del Código General del Proceso.

IV. PRUEBAS.

Sin perjuicio de la facultad de modificar la solicitud de pruebas dentro de la oportunidad procesal correspondiente, atentamente solicito se decreten y practiquen las siguientes:

DOCUMENTALES

Solicito se sirva tener como pruebas documentales las siguientes:

1. Copia de la Escritura Pública número 2.621 del 20 de agosto de 2010 otorgada en la Notaría 2ª de Cartagena.
2. Copia de la Escritura Pública número 414 del 18 de marzo de 2016 otorgada en la Notaria 1ª de Cartagena.
3. Certificado de beneficiarios y fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Fideicomiso Matimbá - Fidubogotá S.A.

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez, decretar interrogatorio de parte del representante legal de la sociedad **INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL S.A.S.**, con el fin de absolver el interrogatorio que en cuestionario escrito que para tal efecto adjuntaré al expediente al momento de la diligencia o el que en forma verbal pueda efectuar durante el transcurso de la misma.

V. NOTIFICACIONES.

Mi mandante recibirá notificaciones en la dirección indicada en la demanda.

El suscrito recibirá notificaciones en la baranda de su Despacho o en la Carrera 7 número 71 – 52, Torre B, Ofc. 1501 de Bogotá. Teléfono 33102298573. Correo electrónico nicolasme@cpjus.com.co

Señora Juez, atentamente,



NICOLÁS MUÑOZ ESCOBAR

C.C. 84.007.330 de Barrancas, Guajira.

T.P. 111.606 del C.S.J.



ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
FA-3805 FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.
Nit. 805.012.921-0

INFORMA QUE:

En ejecución del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se cedió mediante escritura pública No. 414 en la notaria primera del círculo notarial de Cartagena de fecha 18 de marzo de 2016, el **FA-3805 FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.**, suscrito entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ** como cedente y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA** como cesionaria y actual administradora vocera del fideicomiso.

Que la participación como fideicomitente denominado **FA-2272 FIDEICOMISO RECURSOS MATIMBA CLUB Y SPA** con el Nit. **805.012.921** a la fecha registra un porcentaje así:

FA-2272 FIDEICOMISO RECURSOS MATIMBA CLUB Y SPA	100%
--	-------------

Se expide la presente constancia a solicitud del interesado, a los veinticinco (27) días del mes de Julio de dos mil veintiuno (2021).

Atentamente,


ADRIANA PAOLA CALDAS MORENO
Administradora de Negocios Fiduciarios
FA-3805 FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.
NIT 805.012.921-0



18 MAR 2016

República Colombia

00414



A3022652949



República de Colombia

1045404AAACKB33C

28/03/2016

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



22805-00822

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE CARTAGENA.

ESCRITURA No. CUATROCIENTOS CATORCE (00414).

FECHA: DIECIOCHO (18), DE MARZO DE DOS MIL DIECISEIS (2016).

FORMATO DE CALIFICACIÓN SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

UBICACIÓN DEL PREDIO: LOTE DE TERRENO UBICADO EN BARU, JURISDICCION DEL MUNICIPIO DE CARTAGENA.

MATRICULA INMOBILIARIA: 060-74925.

-REFERENCIA CTAstral: 01-0037-0001-0173-000.

DATOS DE LA ESCRITURA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN VALOR DEL ACTO

CESION DE CONTRATO \$ -0-

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO C.C. O NIT.

CEDENTE

FIDUCIARIA BOGOTA S.A., QUIEN ACTUA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A. 830.055.897-7

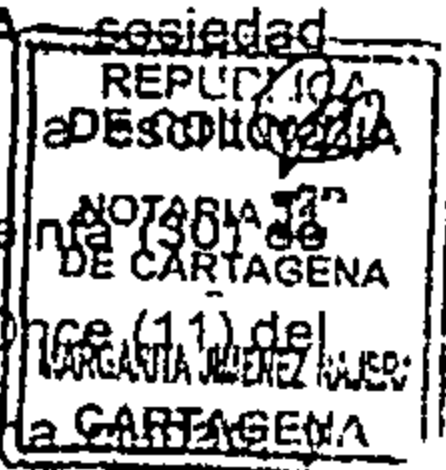
REPRESENTADA POR: TERESITA DE JESUS DIAZ VILLACOB 45.451.376

CESIONARIO

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. 800.155.413-6

APODERADO: CARLOS GABRIEL GARCIA BAENA 1.127.586.406

En la ciudad de Cartagena, Capital del Departamento de Bolívar, República de Colombia, en la fecha arriba señalada, ante el despacho de la Notaria PRIMERA de Cartagena, a cargo de la Doctora MARGARITA ROSA JIMENEZ NAJERA, notaria Primera Principal, se otorgó la escritura pública de CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL DE FIDUCIARIA, la cual se consigna en los siguientes términos: Comparecieron TERESITA DE JESUS DIAZ VILLACOB, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 45.451.376 expedida en Cartagena, quien en el presente documento obra en su condición de Apoderada Especial de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma



DIGITALIZADOS

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), identificada con NIT 800.142.383-7, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, los cuales se protocolizan, sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MATIMBA – FIDUBOGOTA S.A.**, NIT 830.055.897-7, sociedad que en lo sucesivo se denominará **EL CEDENTE**; **CARLOS GABRIEL GARCIA BAENA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.127.586.406, quien actúa en su condición de **APODERADO** de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, con NIT 800.155.413-6 entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número Un mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, distinguida con la Matrícula Mercantil número 01908951 de 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número 1017 del 19 de marzo de 1.992, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan junto con el poder que se protocoliza con este instrumento, sociedad que en el presente acto se denominará **EL CESIONARIO** y **OMAR EDUARDO SUAREZ GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 16.919.570 expedida en Cali (Valle del Cauca), quien actúa en su condición de representante legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, reformada en varias ocasiones, registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 1310468 del libro IX, con matrícula mercantil N° 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Financiera de Colombia, mediante resolución N°

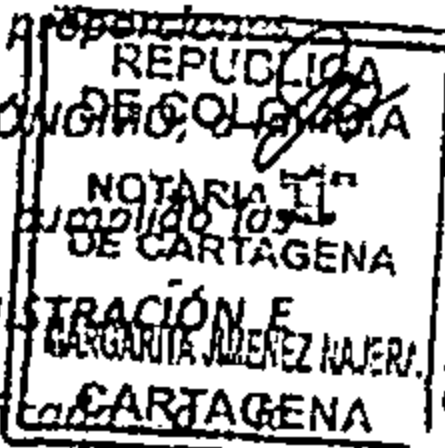


Aa028652950

1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que actúa como vocera y representante del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS MATIMBA CLUB & SPA.**, NIT 805.012.921-0, patrimonio autónomo que en el presente acto se denominará **EL FIDEICOMITENTE**; manifestaron que han decidido celebrar el presente acto, por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto por ellas por la ley vigente aplicables, previo los siguientes -----

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante Escritura Pública Número dos mil seiscientos veintiuno (2.621) de fecha veinte (20) de agosto de 2.010, otorgada en la Notaria Segunda Principal de Cartagena, se celebró entre **INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S. EN C.**, identificada con Nit. 900.157.021-4, **SANTIAGO BARON SOTO**, identificado con cedula de ciudadanía número 15.601.931 y **VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO**, identificado con cedula de ciudadanía número 71.601.931 en calidad de **FIDEICOMITENTES** y **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** en calidad de **FIDUCIARIA**, un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración, mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.** el cual es administrado actualmente por **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** cuyo objeto es el siguiente: "OBJETO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto: (i) *Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del patrimonio autónomo, la propiedad fiduciaria del bien inmueble descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.* (ii) *La Fiduciaria entregue a título de comodato precario el inmueble descrito en la cláusula 5.1. del capítulo siguiente a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. en razón de la tenencia que ejerzan sobre el bien inmueble fideicomitido.* (iii) *La FIDUCIARIA, por instrucción impartida por el FIDEICOMITENTE con la firma del contrato, realice las siguientes actividades: 1.- Registre la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios, en las proporciones que detenta cada uno de los FIDEICOMITENTES en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, o la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A, o, a quién esta designe, una vez se hayan cumplido las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN, para la primera etapa del proyecto, circunstancia que será notificada*



28/03/2016 10451KB33C2B9ACA

Respeto notarial para uso exclusivo de copias de certificaciones y documentos del archivo notarial



C2162254156



FIDUCIARIA por **SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.**, mediante comunicación escrita. En todo caso la cesión no podrá registrarse antes de enero del año dos mil once (2011),---2.- Modifíquese contrato de fiducia con el fin de convertirlo en un contrato de fiducia inmobiliaria una vez hayan cumplido las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, para la primera etapa del proyecto, y se haya registrado la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios de los **FIDEICOMITENTES** a favor de la sociedad **SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.**, de que trata el numeral anterior, bajo las condiciones descritas en el contrato. 3.- Si no se cumplen las condiciones establecidas en el **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN**, para la primera etapa del proyecto, la fiduciaria registrará como **FIDEICOMITENTES** a **INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C**, **SANTIAGO BARON SOTO Y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO** y procederá a restituir el inmueble fideicomitido en común y pro indiviso siempre y cuando **INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA SEN**, **SANTIAGO BARON SOTO Y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO** le cancelen a **SPAZIO CONSTRUCTORA S.A** el valor de la valorización del inmueble. El **FIDEICOMITENTE** se obliga a transferir los recursos necesarios para la restitución. La minuta será elaborada por el **FIDEICOMITENTE** y deberá contar con la previa aprobación de la **FIDUCIARIA**. En caso de que cuando **INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C**, **SANTIAGO BARON SOTO Y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO** le cancelen a **SPAZIO CONSTRUCTORA S.A** no cancelen la valorización del inmueble o no transfieran los recursos necesarios para la restitución, la **FIDUCIARIA** registrará como **FIDEICOMITENTES** a **SPAZIO CONSTRUCTORA S.A** en los valores cancelados **INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C**, **SANTIAGO BARON SOTO Y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO** y procederá a restituir en común y pro indiviso. EL **FIDEICOMITENTE** se obliga a transferir los recursos necesarios para la restitución. La minuta será elaborada por el **FIDEICOMITENTE** y deberá contar con la previa aprobación de la **FIDUCIARIA**. 4.- Al proceder a la cesión de los derechos fiduciarios, los cesionarios quedarán obligados en los mismos términos y condiciones del contrato, en prueba de lo que deberá aceptar irrestrictamente los términos del contrato a satisfacción de la **FIDUCIARIA**.-----**SEGUNDO.-** Que en virtud del objeto contractual del **FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.-**, **INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S. EN C.**, **SANTIAGO BARON SOTO**, y **VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO** en calidad de **FIDEICOMITENTE**, cedieron el cien (100) por ciento de sus derechos fiduciarios y posición de Fideicomitente y Beneficiario dentro del **FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A** a favor de la sociedad **SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.**, identificada con Nit. 890.403.669-6. **TERCERO.-** Que mediante documento privado de fecha seis (06) de diciembre de 2.013 la sociedad **SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.**, cedió el cien (100) por ciento



República Colombia



Aa028652951



28/03/2018 10454BaYACKB33C
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Ce162254154

de sus derechos fiduciarios y posición de Fideicomitente y Beneficiario dentro del FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.Aa favor del FIDEICOMISO RECURSOS MATIMBA CLUB & SPA., identificado con Nit. 805.012.921-0, administrado por ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., por lo cual ésta tiene la calidad actualmente de único FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO. CUARTO.- Que actualmente el FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A es propietario del siguiente inmueble: El Inmueble ubicado en el sitio denominado CHOLON en la jurisdicción del Corregimiento de Barú el cual se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 060-74925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, tal y como consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble el cual se adjunta al presente instrumento público. QUINTO.- Que en el artículo 887 del Código de Comercio, en relación con la cesión de contratos mercantiles se establece lo siguiente: "CESIÓN DE CONTRATOS. En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por la ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución. La misma sustitución podrá hacerse en los contratos mercantiles de ejecución instantánea que aún no hayan sido cumplidos en todo o en parte, y en los celebrados intuitu personae, pero en estos casos será necesaria la aceptación del contratante cedido. SEXTO. Que por instrucción del FIDEICOMITENTE otorgado mediante documento privado de fecha nueve (09) de diciembre de dos mil quince (2.015), EL CEDENTE efectúa la Cesión de su Posición Contractual como "FIDUCIARIA" en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN No. 3-1 18766 por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO, a favor del CESIONARIO, así como todos los derechos y obligaciones inherentes a tal calidad. SÉPTIMO.- Que en virtud de lo señalado y previamente expuesto en las consideraciones, las partes acuerdan celebrar la presente CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL, que se registra por las siguientes: CLÁUSULAS: PRIMERA.- OBJETO: CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDUCIARIA.- Por medio del presente instrumento público EL CEDENTE, en atención a lo señalado en los antecedentes de este documento y por instrucción de EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO, cede a título gratuito





la posición contractual que ostenta y ejerce en su condición de Fiduciaria a favor de **EL CESIONARIO**, respecto del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.** La transferencia del inmueble que forma parte del **FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.** se realizó de la siguiente manera: Predio ubicado en el sitio denominado **CHOLON** en la jurisdicción del Corregimiento de Barú el cual se encuentra identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **060-74925** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, tal y como consta en el certificado de tradición y libertad del inmueble el cual se adjunta al presente instrumento público.

PARAGRAFO SEGUNDO.- EL CEDENTE igualmente manifiesta que hace entrega de los bienes muebles, recursos monetarios y bienes inmuebles a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, incluso lo relacionado con los impuestos prediales y complementarios, los cuales han sido pagados en su integridad hasta la fecha de esta escritura pública.--

PARAGRAFO TERCERO.- La presente cesión producirá plenos efectos entre las partes y ante terceros con el registro del presente instrumento público en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena. --**PARÁGRAFO CUARTO:**

Este contrato se otorga firme e irresoluble, libre en consecuencia de toda condición resolutoria, a cuyas acciones renuncian en forma expresa las partes contratantes.--**SEGUNDA.- FIDUCIARIA ACTUAL.-** Que para todos los efectos

legales y contractuales a que haya lugar, **LA FIDUCIARIA** del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.** será a partir del registro de la presente escritura pública, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **EL CESIONARIO**, quien sustituye a **EL CEDENTE (FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.)**, en la totalidad de las relaciones derivadas del contrato de fiducia mencionado, incluyendo todos los derechos, obligaciones, acciones y privilegios y beneficios legales inherentes que la ley y el presente contrato le otorga a **LA FIDUCIARIA**, asumiendo a partir de la fecha del registro de la presente escritura pública, los derechos y obligaciones establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil contenido en Escritura Pública Número dos mil seiscientos veintiuno (2.621) de fecha veinte (20) de agosto de 2.010, otorgada en la Notaria Segunda Principal de Cartagena.--

PARÁGRAFO.- EL CEDENTE se obliga a responder por la existencia y validez



República Colombia



Aa028652952



República de Colombia

10452ACKD33C8KA

28/03/2018

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



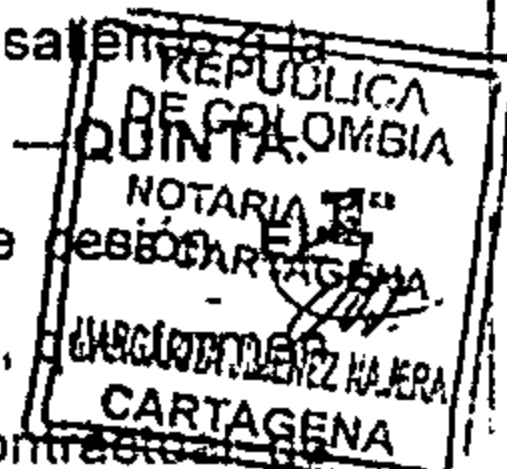
Ca162254152

del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A., pero no de su cumplimiento futuro, y de los contratos celebrados en desarrollo o ejecución del mismo, así como por todos los actos ejecutados y las gestiones adelantadas desde la fecha de celebración de dicho CONTRATO DE FIDUCIA hasta la fecha de perfeccionamiento de la presente cesión, en cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales.

TERCERA.- ACEPTACION DE LA CESION.- Que EL CESIONARIO declara conocer y aceptar la totalidad de las cláusulas del Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A. sus modificaciones y adiciones, así como los derechos y obligaciones derivados de la posición contractual que por este documento se cede y en consecuencia a partir de la fecha del registro de la presente escritura pública asume la administración y vocería del FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.- Sin embargo, no responderá por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL CEDENTE, ni por la ejecución del contrato, durante el tiempo en que éste último detentó la calidad de FIDUCIARIA.—

CUARTA.- MANIFESTACION.- EL CEDENTE declara que los derechos y bienes cedidos son de propiedad del FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.- no han sido cedidos, ni afectados anteriormente por ningún embargo, ni por ninguna restricción o acto administrativo, contractual o judicial que limite su disposición o afecte su valor, y que se encuentran libres de toda clase de gravámenes, embargos y de todo tipo de limitación al dominio o a su comercialización, excepto las del régimen de propiedad horizontal al cual están sometidos los inmuebles y que saldrá al saneamiento establecido en la ley, respondiendo por la existencia y validez del referido contrato de fiducia cedido, así como por el cumplimiento de sus obligaciones derivadas de dicho contrato con anterioridad a la suscripción de la presente escritura pública, pero no responderá por el cumplimiento futuro del Contrato de Fiducia Mercantil. En todo caso, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil objeto de la presente cesión, EL FIDEICOMITENTE se obligó a responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre los inmuebles fideicomitidos, saliendo a la defensa de EL CEDENTE si fuere reclamada por tales conceptos.

ENTREGA DE LOS DOCUMENTOS.- Para efectos de la presente cesión, EL CEDENTE entrega en esta misma fecha, los siguientes documentos, que forman parte integral del Contrato de Fiducia Mercantil cuya posición contractual es:





Fiduciaria se cede: 1. Contrato de Fiducia Mercantil y modificaciones si las hay. 2. Balance correspondiente al Fideicomiso con corte al 31 de diciembre de 2015. 3. Rendición de Cuentas del Fideicomiso con corte al 31 de diciembre de 2015 y aprobada por EL FIDEICOMITENTE. 4. Comunicación de EL FIDEICOMITENTE por la cual instruye irrevocablemente a **FIDUCIARIA BOGOTA S.A** a ceder su posición contractual de Fiduciaria en el FIDEICOMISO a favor de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** 5. Certificación expedida por EL CEDENTE de los titulares de los Derechos Económicos, Derechos Fiduciarios y aportes. 6. Relación y copia de los contratos suscritos por el Patrimonio Autónomo, si los hay.—

SEXTA.- PAZ Y SALVO.- EL CEDENTE manifiesta que con la suscripción de la presente escritura pública, EL FIDEICOMITENTE CEDIDO se encuentra a paz y salvo por concepto de remuneración y demás gastos generados que se hubieran causado con ocasión de la celebración y ejecución del referido negocio fiduciario hasta la fecha. Si una vez LA CESIONARIA asuma la administración del FIDEICOMISO surgiera obligación dineraria de conocimiento y causación posterior a favor del CEDENTE, EL FIDEICOMITENTE CEDIDO se obliga con la suscripción del presente documento, a asumir de forma directa, exclusiva y excluyente la misma. - **PARÁGRAFO PRIMERO.-** En razón de lo anterior, y conforme a las instrucciones impartidas para efectos del otorgamiento de la presente cesión, EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO **MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A** ha declarado que aprueba y acepta todas las gestiones adelantadas por LA CEDENTE en desarrollo del **CONTRATO CEDIDO**, así como todos los informes y rendiciones de cuentas, los cuales fueron entregados debidamente. Adicionalmente, según las instrucciones EL FIDEICOMITENTE ha renunciado a iniciar cualquier acción en contra de LA CEDENTE, en su calidad de entidad financiera así como de la administración del fideicomiso administrado en desarrollo del **CONTRATO CEDIDO**, declarándola a paz y salvo por todo concepto. - **PARAGRAFO SEGUNDO:** EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO **RECURSOS MATIMBA CLUB & SPA** manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrá indemne a la CESIONARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento en que cualquiera de estas sea requerida, sancionada, multada o judicializada por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en virtud de la presente cesión y el contrato fiduciario, dado que es de responsabilidad exclusiva y excluyente del



República Colombia



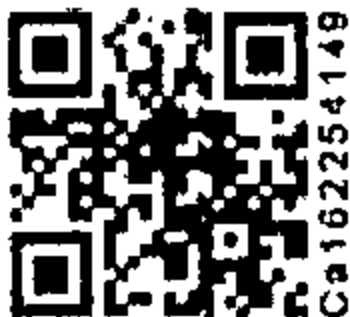
Aa026652953



28/03/2016 10454Y3AAACKB33C

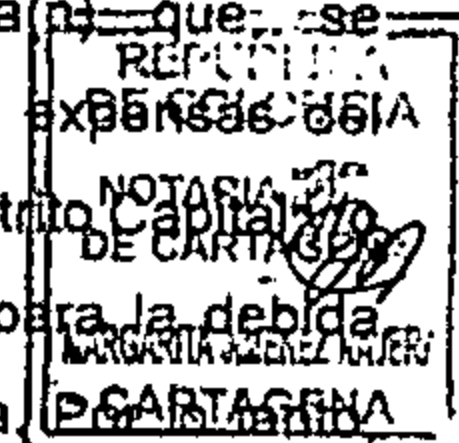
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca162254149

FIDEICOMITENTE quien se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del FIDEICOMISO, al igual que se encuentran obligados a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a LA CESIONARIA y/o EL FIDEICOMISO derivadas de obligaciones tributarias asociadas a este, por tanto se obligan con la suscripción de este documento a sustituir extraprocésal, procesal y económicamente a la CESIONARIA en su propio nombre o como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos. - **SEPTIMA.- EL CESIONARIO** se reserva el derecho de verificar y constatar la veracidad de la información referida, sin que ello implique asumir la responsabilidad por el contenido de la misma. - **OCTAVA.- INDEMNIDAD.- EL FIDEICOMITENTE** saldrá en defensa de EL CESIONARIO o del FIDEICOMISO por cualquier reclamación judicial y extrajudicial de cualquier tercero, entidad pública o privada que pretenda atribuirle responsabilidad a EL CESIONARIO o al FIDEICOMISO, en relación con los citados inmuebles, salvo que hubiera lugar a culpa por parte de la Fiduciaria. - **NOVENA.- GASTOS.-** Todos los gastos notariales, impuestos de registro, de inscripción y derechos en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que ocasione la inscripción de la presente escritura pública, siendo un acto sin cuantía, correrán por cuenta de EL FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A. - **DECIMA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES.-** Las partes establecen como lugar del cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato la ciudad de Bogotá D.C. Para efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones: EL CEDENTE: Calle 67 No. 7.- 37 Piso 3. Bogotá D.C. - EL CESIONARIO: Carrera 11 No. 93 A - 82 de Bogotá. - **DECIMA PRIMERA.- NULIDAD PARCIAL.-** Si una parte de este contrato fuere declarada nula, ineficaz o inexigible, esto no afectará la validez del resto de este contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor. - **DECIMA SEGUNDA.- CLAUSULA DE CORRECCION, LEGALIDAD Y DE CONOCIMIENTO MUTUO** El (la) (los) comparecientes(s), bajo la gravedad del juramento declara(n) que se encuentra(n) a paz y salvo respecto a los impuestos, tasas, y/o expensas de régimen de propiedad horizontal, contribuciones nacionales, del Distrito Capital y municipal, exigidos por las normas jurídicas como pre-requisito para la debida realización del negocio que contiene la presente escritura pública.





libera(n) al notario de toda responsabilidad ante la presencia de una eventual inexactitud o porque cualesquiera de los certificados resulten adulterados, apócrifos o con alguna tacha que lo o los invaliden. Los comparecientes, solicitar al notario protocolizar los documentos provenientes del VUR que tienen que ver con la propiedad del inmueble, y su estado fiscal, y la existencia y representación legal de las sociedades. Así mismo, los comparecientes manifiestan que se conocen de vista, trato, comunicación, y como tal, se han identificado plenamente entre sí; saben y les consta que la persona con la cual están tratando es esa y no otra persona; conocen que los documentos de identificación de cada uno que exhiben ante el notario son los expedidos legalmente por la Registraduría Nacional del Estado Civil; que se encuentran en sus plenas capacidades mentales y Psicológicas, en consecuencia, asumen toda la responsabilidad que se derive de cualquier ilegalidad que pueda afectar este negocio jurídico. Hace(n) constar que las direcciones suministradas son las que corresponden a nuestros domicilios y residencias. En consecuencia, los comparecientes exoneran y relevan al notario por los errores, inexactitudes e irregularidades de cualquier índole que con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la autorización que haga el notario de esta escritura sean identificados. Además, el notario advierte, que cualquier **ACLARACIÓN** a la presente escritura pública implica el otorgamiento de una nueva escritura pública de aclaración, cuyos costos serán asumidos única y exclusivamente por los comparecientes. ---**DECIMA TERCERA.- CLAUSULA DE VERIFICACION:** El (la)(los) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) leído y verificado cada una de las cláusulas que componen este acto notarial, especialmente, sus nombre(s) completo(s), estado(s) civil(es), el(los) número(s) de su(s) documento(s) de identidad, el número de matrícula inmobiliaria, cabida, área y linderos, direcciones, valores dinerarios, porcentaje, etc. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de los mismos. Conocen la ley y saben que el notario, responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. ---**DECIMA CUARTA.- REGISTRO DE ESTE INSTRUMENTO - OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** Leído el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de la formalidad de su registro, lo firman en prueba de asentimiento de cada una de sus cláusulas y la veracidad



República de Colombia



Aa028652954



28/03/2018 10453ASACKB333CaY

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

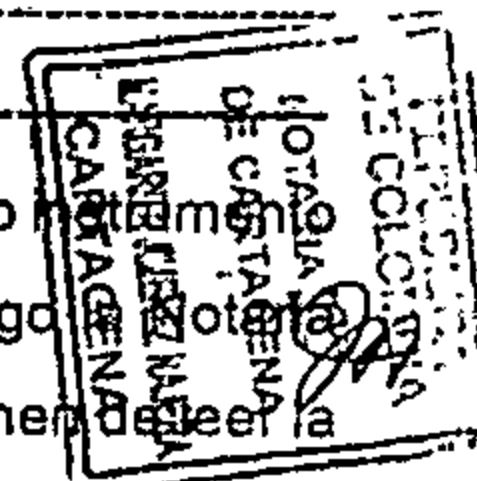


Ca162254148

de todos sus anexos; junto con el suscrito notario, quien solo de esa forma lo autoriza. Dando cumplimiento en lo establecido en el artículo 37 del Decreto 960 de 1970, el suscrito Notario Treinta y Seis (36) del Circulo de Bogotá D.C., informa a los otorgantes del presente instrumento público la obligación de presentarlo para su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro de los sesenta (60) días siguientes a la firma del mismo cuyo incumplimiento causará el rechazo para su inscripción en el registro por plazo expirado. —DECIMA QUINTA.- SOLICITUD DE INSCRIPCION.- Como consecuencia de la cesión de posición contractual de FIDUCIARIA contenida en este instrumento público, sin necesidad de ningún requisito o formalismo distinto a la suscripción del presente documento y el simple registro del mismo, se le solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Cartagena que en los folios de matrícula inmobiliaria números Cartagena se sirva: 1. Inscribir como actual propietario del inmueble a **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** única y exclusivamente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS MATIMBA CLUB & SPA**- el cual, en adelante se identificará con el NIT 805.012.921-0. 2. En las anotaciones correspondientes a la especificación del "MODO DE ADQUISICION", se aclare que se trata de una transferencia a título de cesión de posición contractual de Fiduciaria del Contrato de Fiducia Mercantil a favor de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en su condición de vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS MATIMBA CLUB & SPA S.A.- NIT. 805.012.921-0.** 3. Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos y Privados, que el presente acto se inscriba con el Código registral 0123, el cual establece: "0123.- CESION DE CONTRATO: Esta figura aparece cuando un contratante traspasa a un tercero la posición íntegra que ocupa en el contrato. Si la cesión referida a bienes inmuebles se hace por escritura pública no produce plenos efectos respecto de terceros mientras no sea inscrito en el correspondiente registro. (Arts 887 y 888 del Código de Comercio). Ejemplo: El cambio de posición contractual que comporta de cesión de contrato de una Fiduciaria a otra, para que continúe con la finalidad del mismo. -----"

-----HASTA AQUI LA MINUTA.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Después de leído este publico instrumento por los otorgantes, lo aprueban, otorgan, y firman ante mí y conmigo, que doy fe. Se advirtió a los comparecientes: 1) 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, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por los errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y de la notaria. En tal caso, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismo (Artículo 35 decreto ley 960/70). ---Se pagaron los derechos notariales conforme a la Resolución número 0726 de 2016 \$.52 . 300 . ---Este protocolo se elaboró en las hojas de papel notarial números: 28652949, 28652950 28652951, 28652952, 28652953, 28652954 Y 28652955.

EL CEDENTE

X
TERESITA DE JESUS DIAZ VILLACOB

C.C No 45.451.376

En representación de FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., NIT. 800.142.383-7 como
vocera del FIDEICOMISO MATIMBA-FIDUBOGOTA S.A.
Identificado con el NIT. 830.055.897-7

EL CESIONARIO

X
CARLOS GABRIEL GARCIA BAENA

C.C. 1.127.586.406

Como Apoderado de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
NIT. 800.155.413-6



República Colombia



A-028652955

Viene de las hojas de papel notarial Nros: 28652949, 28652950 28652951, 28652952, 28652953, 28652954.

EL FIDEICOMITENTE

X
OMAR EDUARDO SUAREZ GÓMEZ
C.C. 16.919.570 de Cali - Valle

En representación de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del
FIDEICOMISO RECURSOS MATIMBA CLUB & SPA.
NIT 805.012.921-0

Margarita Rosa Jiménez Najera
MARGARITA ROSA JIMENEZ NAJERA
NOTARIA PRIMERA DE CARTAGENA

NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO
DE CARTAGENA

En fin. *Segunda 2ª* copia de la
Escritura Publica No *00474* de

Tomada de su original la que *se encuentra* y autografo en *Oficina de Registro*
hojas útiles con destino *Cartagena*
Cartagena *Par 30 1806 2016*

Notaria



28/03/2016 10451KB333C9Y9ACA
República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



Ca182254346

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130



NOTARIA SEGUNDA PRINCIPAL -----
E.P.# (2621) DOS MIL SEISCIENTOS VEINTIUNO. --

FECHA DE OTORGAMIENTO: (20) VEINTE DE AGOSTO
DE 2.010. -----

CLASE DE ACTO ACTO O CONTRATO: FIDUCIA MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN. -----

PERSONAS QUE INTYERVIENEN EN EL ACTO: -----

INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA. S. EN C. Nit. Número
900.157.021-4. -----

SANTIAGO BARON SOTO C.C.# 15.436.695

VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO C.C.# 71.601.931

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT# 830.055.897-7

En la ciudad de Cartagena capital del departamento de Bolívar, en la República
de Colombia, en la fecha antes señalada, ante el despacho de la Notaría
Segunda de Cartagena, a cargo de: EUDENIS CASAS BERTEL -----

Notario Segundo Principal -----

PRIMER ACTO -----

Comparecieron: JUAN CARLOS OSPINA MEJIA, mayor de edad, identificado
con cédula de ciudadanía número 1.047.382.719 expedida en Cartagena,
actuando como Representante Legal de INVERSIONES SAN RAFAEL
ARCANGEL & CIA. S. EN C., sociedad legalmente constituida mediante
escritura pública número seiscientos noventa y seis (696) del treinta (30) de
mayo de dos mil siete (2007) de la Notaria Sexta (6a) de Cartagena, domiciliada
en Cartagena, identificada con el Nit. número 900.157.021-4, lo cual se acredita
con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara
de Comercio de Cartagena, el cual se adjunta al presente documento;
SANTIAGO BARON SOTO, mayor de edad, identificado con cédula de
ciudadanía número 15.436.695 expedida en Rionegro (Antioquia), la cual se
adjunta al presente documento, quien obra como persona natural en su propio
nombre; VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO, mayor de edad, identificado con

cédula de ciudadanía número 71.601.931 expedida en Medellín, la cual se adjunta al presente documento, quien obra como persona natural en su propio nombre; quienes en adelante y para los efectos de este contrato se denominarán de manera conjunta el **FIDEICOMITENTE**, de una parte, y de otra parte, **CAROLINA LOZANO OSTOS**, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la notaría once (11) del círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación, el cual se adjunta al presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**, celebramos el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que se regirá por los siguientes capítulos y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia.-----

GENERALIDADES DEL CONTRATO-----

0.1. ÍNDICE DEL CONTRATO-----

0.2 DEFINICIONES-----

CAPITULO I-----

MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES-----

1.1. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES-----

CAPITULO II-----

NATURALEZA DEL CONTRATO-----

2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO-----

CAPITULO III-----

DECLARACIÓN DE LAS PARTES-----

3.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA-----

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
C.C. RESOLUCIÓN JURÍDICA



3.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO
CON LAS LEYES:-----

3.3. AUTORIZACIÓN-----

3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:-----

3.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:-----

3.6. IMPUESTOS-----

CAPÍTULO IV-----

OBJETO DEL CONTRATO-----

4.1. OBJETO-----

CAPITULO V-----

CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO-----

5.1. TRANSFERENCIA-----

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO-----

5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:-----

CAPITULO VI-----

DE LAS PARTES-----

6.1. EI FIDEICOMITENTE-----

6.2. LA FIDUCIARIA-----

CAPITULO VII-----

SANEAMIENTO-----

7.1. SANEAMIENTO-----

CAPITULO VIII-----

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES-----

8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE-----

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE-----

8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA-----

8.4. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA-----

CAPITULO IX-----

COSTOS Y GASTOS-----

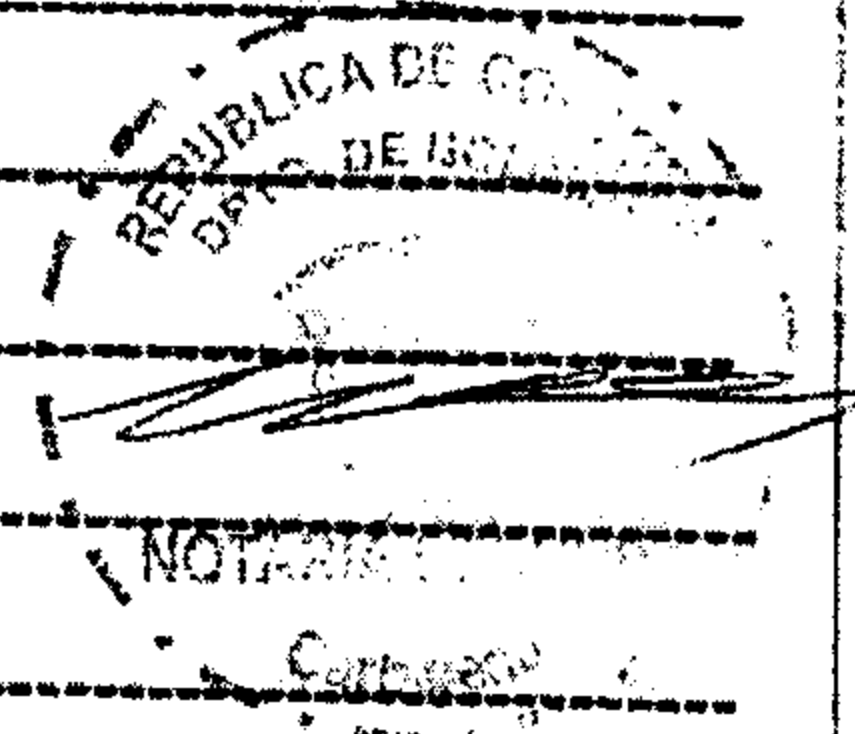
9.1. COSTOS Y GASTOS:-----

9.2. COMISIÓN FIDUCIARIA-----

CAPITULO X-----

DURACIÓN Y TERMINACIÓN-----

R. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
DEPENDENCIA JURIDICA



10.1 DURACIÓN-----

10.2. CAUSALES DE TERMINACIÓN-----

CAPITULO XI-----

LIQUIDACIÓN-----

11.1. LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO-----

CAPITULO XII-----

NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL-----

12.1 NOTIFICACIONES-----

12.2. DOMICILIO-----

CAPITULO XIII-----

13.1 CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN-----

CAPITULO XIV-----

ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN-----

14.1 ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN-----

CAPITULO XV-----

IMPUESTO DE TIMBRE-----

15.1. IMPUESTO DE TIMBRE-----

CAPITULO XVI-----

CESION-----

16.1. CESIÓN CONTRATO DE FIDUCIA-----

CAPITULO XVII-----

REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO-----

17.1. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO-----

CAPITULO XVIII-----

LEGISLACIÓN APLICABLE-----

18.1. LEGISLACIÓN APLICABLE-----

CAPITULO XIX-----

PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA-----

19.1 PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA-----

CAPITULO XX-----

REGISTRO-----

VICEPRESIDENTE DEL PODER JUDICIAL



20.1. REGISTRO-----

CAPITULO XXI-----

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS-----

21.1. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS-----

CAPÍTULO XXII-----

CONFLICTO DE INTERES-----

22.1. CONFLICTO DE INTERES-----

CAPÍTULO XXIII-----

GESTION DE RIESGOS-----

23.1. GESTION DE RIESGOS-----

0.2 DEFINICIONES: Para efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:-----

1. FIDUCIARIA: Será denominada así en el presente contrato a la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.-----

2. FIDEICOMITENTE: Se denominará así en el presente contrato a INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA. S. EN C., SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO, cuya identificación se hizo al inicio de este documento. La participación de los fideicomitentes en el presente patrimonio autónomo, es la siguiente:-----

INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA. S. EN C. 55.6%-----

SANTIAGO BARON SOTO 27.8%-----

VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO 16.6%-----

3. PATRIMONIO AUTÓNOMO o FIDEICOMISO MATIMBA - FIDUBOGOTA S.A.: se entenderá por éste el conjunto de bienes, afecto a la finalidad de éste contrato.-----

4. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN: Es el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración e Inversión que se suscribirá entre SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. y la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A., que tendrá por objeto la administración e inversión de los recursos de las preventas del proyecto de construcción denominado

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
PRESIDENCIA JURIDICA

MATIMBA. Documento que se adjuntará al presente contrato para que haga parte integral del mismo.-----

5. BENEFICIARIO: SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. o quien esta delegue.-----

CAPITULO I-----

MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES-----

1.1. Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.--

1.2. CONSIDERACIONES: Las siguientes son las consideraciones que llevan al FIDEICOMITENTE, a llevar a cabo el presente contrato:-----

1.2.1 INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA. S. EN C., SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO, actualmente son propietarios de un lote de terreno identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 060-74925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena D.T. y C.-----

1.2.2. EL FIDEICOMITENTE celebra el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración con el fin de constituir un Patrimonio Autónomo denominado MATIMBA - FIDUBOGOTA S.A. con las siguientes instrucciones:-----

(i) Registrar la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios, en las proporciones que detenta cada uno de los FIDEICOMITENTES en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, a la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., o a quien ésta designe, una vez se hayan cumplido las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto, circunstancia que será notificadas a la FIDUCIARIA por SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. mediante comunicación escrita. En todo caso, la cesión no podrá registrarse antes de enero del año dos mil once (2011)-----

(ii) Modificar el presente contrato de fiducia con el fin de convertirlo en un contrato de fiducia inmobiliaria una vez hayan cumplido las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
CORPORACIÓN JURÍDICA



FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto y se haya registrado la cesión del 50% de los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES a favor de la sociedad

APAZIO CONSTRUCTORA S.A. de que trata el numeral anterior.

(iii) EL FIDEICOMITENTE instruye a la FIDUCIARIA para que en la fiducia inmobiliaria, de cumplirse las condiciones para realizar la modificación del presente contrato en un contrato de fiducia inmobiliaria de que trata el numeral anterior, contenga por los menos las siguientes condiciones:-----

a) Se registre como FIDEICOMITENTES aportantes del inmueble a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. con una participación del 50%, INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C con una participación del 27.8%, SANTIAGO BARON SOTO con una participación del 13.9% y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO con una participación del 8.3%-----

b) Registrar la cesión del cincuenta por ciento (50%) restante de los derechos fiduciarios, en las proporciones que detenta cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C, SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO, en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, a la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. o quien ésta designe, a los seis (6) meses de la notificación a la FIDUCIARIA del cumplimiento de las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN y siempre y cuando se haya cancelado el treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) del valor del inmueble, es decir la suma de mil noventa y ocho millones de pesos (\$1.098.000.000.00) a INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C, SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO, por parte de SPAZIO CONSTRUCTORA y así se le notifique a la FIDUCIARIA con

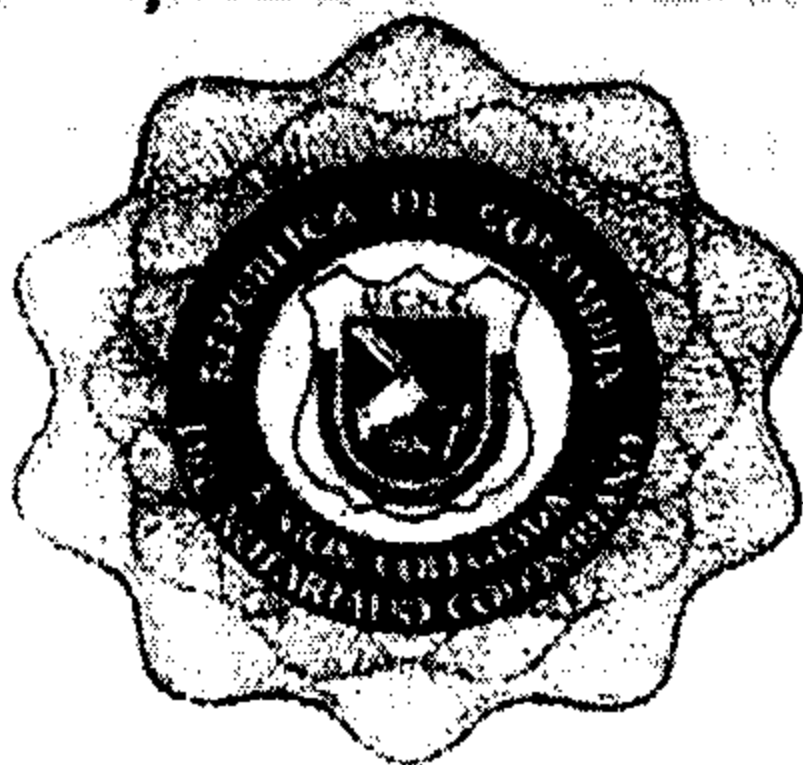
LA FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA

los correspondientes soportes de pago. En todo caso, la cesión no podrá registrarse antes de enero del año dos mil once (2011)_____

c) Si no se cumplen las condiciones para que la FIDUCIARIA registre la cesión del cincuenta por ciento (50%) restante de que trata el literal anterior, INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C, SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO se obligan a suscribir las escrituras públicas de compraventa de los inmuebles a los terceros compradores del proyecto en su calidad de FIDEICOMITENTES tradentes. En este caso, una vez el patrimonio autónomo reciba los recursos provenientes de los créditos individuales de los compradores, con cargo a éstos se efectuará el pago del precio del inmueble no pagado a INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO y la FIDUCIARIA procederá a registrar la cesión del cincuenta por ciento (50%) restante de los derechos fiduciarios en las proporciones que detenta cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO, en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, a la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. o quien ésta designe._____

d) En caso de registrarse la cesión del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios en las proporciones que detenta cada uno de los FIDEICOMITENTES INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO, en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, a la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. o quien ésta designe, se deberá transferir a favor de INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO en común y proindiviso, o a quienes éstos designen, quinientos noventa metros cuadrados (590m2) construida del área total vendible del Proyecto, como parte de pago del precio del inmueble. (iv) Si no se cumplen las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E


FIDUCIARIA NOGORA S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA



INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto,
la FIDUCIARIA registrará como
FIDEICOMITENTES a INVERSIONES SAN
RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C
SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO

DUQUE ARANGO y procederá a restituir el inmueble fideicomitado en
común y proindiviso, siempre y cuando INVERSIONES SAN RAFAEL
ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR
SILVIO DUQUE ARANGO le cancelen a SPAZIO CONSTRUCTORA
S.A. el valor de la valorización del inmueble. El FIDEICOMITENTE se
obliga a transferir los recursos necesarios para la restitución. La
minuta será elaborada por el FIDEICOMITENTE y deberá contar con
la previa aprobación de la FIDUCIARIA. En caso de que
INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO
BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO no cancelen el
valor de la valorización del inmueble o no transfieran los recursos
necesarios para la restitución, la FIDUCIARIA procederá a registrar
como FIDEICOMITENTE a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. en los
valores cancelados, y INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL &
CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE
ARANGO y procederá a restituir el inmueble fideicomitado en común y
proindiviso. El FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los recursos
necesarios para la restitución. La minuta será elaborada por el
FIDEICOMITENTE y deberá contar con la previa aprobación de la
FIDUCIARIA.

CAPITULO II

NATURALEZA DEL CONTRATO

2.1. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA
MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN es un contrato de derecho privado que se
rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema
Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitados
constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los
patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado

a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. Este contrato de fiducia mercantil es de carácter irrevocable, de manera que el FIDEICOMITENTE no podrá modificar el destino de los bienes fideicomitidos.-----

CAPITULO III-----

DECLARACIÓN DE LAS PARTES-----

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

Igualmente, el FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia mercantil 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 el FIDEICOMITENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: El FIDEICOMITENTE: (i) Cuenta con la facultad, la capacidad 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 (ii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.-----

3.3. AUTORIZACIÓN: El FIDEICOMITENTE lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad 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 de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.-----

3.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Según el leal saber y



entender del FIDEICOMITENTE, no están pendientes, ni existe amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i)

que busque restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) que imponga alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad del FIDEICOMITENTE de ejecutar el contrato o (iii) que pretenda afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación del contrato. Así mismo, según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE no está pendiente ni existe amenaza alguna de litigio, investigación, acción legal o proceso por parte de las autoridades judiciales, ambientales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental.-----

3.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: A la fecha, el FIDEICOMITENTE declara que está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.-----

3.6. IMPUESTOS: El FIDEICOMITENTE ha presentado o ha dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE se deben presentar, y ha pagado la totalidad de impuestos (o ha celebrado acuerdos para el pago de los mismos) que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra el FIDEICOMITENTE, y según el leal saber y entender del FIDEICOMITENTE, no se han presentado requerimientos con respecto impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva.-----

CAPÍTULO IV-----

OBJETO DEL CONTRATO-----

4.1. OBJETO: El presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración tiene por objeto:-----

(i) Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la FIDUCIARIA,

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

24
como administradora del patrimonio autónomo, la propiedad fiduciaria del bien inmueble descrito en la cláusula 5.1 del capítulo siguiente.-----

(ii) La FIDUCIARIA entrega a título de comodato el inmueble descrito en la cláusula 5.1. del capítulo siguiente a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión de SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.-----

(iii) La FIDUCIARIA, por instrucción impartida por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato, realice las siguientes actividades:-----

- 1) Registre la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios, en las proporciones que detenta cada uno de los FIDEICOMITENTES en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, a la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., o a quien ésta designe, una vez se hayan cumplido las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto, circunstancia que será notificadas a la FIDUCIARIA por SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. mediante comunicación escrita. En todo caso, la cesión no podrá registrarse antes de enero del año dos mil once (2011)-----
- 2) Modifique el presente contrato de fiducia con el fin de convertirlo en un contrato de fiducia inmobiliaria una vez hayan cumplido las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto, y se haya registrado la cesión del 50% de los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES a favor de la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. de que trata el numeral anterior, bajo las condiciones descritas en el presente contrato.
- 3) Si no se cumplen las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto, la FIDUCIARIA registrará como FIDEICOMITENTES a INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y

FIDUCIARIA BOGOTÁ
VICEPRESIDENCIA JURÍDICA



25
VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO y
procederá a restituir el Inmueble
fideicomitado en común y proindiviso,
siempre y cuando INVERSIONES SAN
RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C

SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO le
cancelen a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. el valor de la
valorización del inmueble. El FIDEICOMITENTE se obliga a
transferir los recursos necesarios para la restitución. La minuta
será elaborada por el FIDEICOMITENTE y deberá contar con la
previa aprobación de la FIDUCIARIA. En caso de que
INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C
SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO
no cancelen el valor de la valorización del inmueble o no
transfieran los recursos necesarios para la restitución, la
FIDUCIARIA registrará como FIDEICOMITENTES a SPAZIO
CONSTRUCTORA S.A. en los valores cancelados, INVERSIONES
SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON
SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO y procederá a restituir
el inmueble fideicomitado en común y proindiviso. El
FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los recursos necesarios
para la restitución. La minuta será elaborada por el
FIDEICOMITENTE y deberá contar con la previa aprobación de la
FIDUCIARIA.-----

(v) Al proceder a la cesión de los derechos fiduciarios, los cesionarios quedarán
obligados en los mismos términos y condiciones del presente contrato, en
prueba de lo cual deberán aceptar irrestrictamente los términos del contrato a
satisfacción de la FIDUCIARIA.-----

CAPITULO V-----

CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO-----

5.1. TRANSFERENCIA: El FIDEICOMITENTE transfiere a la FIDUCIARIA a
título de fiducia mercantil irrevocable, el derecho de dominio y posesión material
que actualmente ejerce sobre el siguiente bien inmueble:-----

IR FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

1
26

Un lote de terreno ubicado en el sitio denominado CHOLON, en jurisdicción del Corregimiento de Baru, del Municipio de Cartagena, Departamento de Bolívar, con un área total del inmueble, de 33.300 MTS², área que será ratificada con el levantamiento topográfico y que formará parte integrante del presente contrato y cuyos linderos y medidas son los siguientes: Por el NORTE, colinda con la Ciénaga de Cholon y mide noventa (90) metros; por el SUR, colinda con el inmueble de Agustín Medrano y Domingo Morales, y mide doscientos setenta (270) metros; por el ESTE, colinda con inmueble de Domingo Morales y Vicente Hernández y mide ciento ochenta y cinco (185) metros; y, por el OESTE, colinda con el inmueble de Ramón García y mide doscientos veinte (220) metros.- dentro de este terreno se encuentra la carretera que de Santa Ana conduce a Baru, dividiendo el terreno objeto de este contrato en una faja de terreno, cuyas medidas son: nueve (9) metros de ancho por ciento veinte (120) metros de largo. Parágrafo: A este inmueble le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 060-74925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, Referencia catastral 00-04-0001-0123-000 y Código catastral 1-37-001-173-00.

* **PARÁGRAFO PRIMERO:** No obstante la mención de la cabida y los linderos antes mencionados, la presente transferencia se efectúa como cuerpo cierto e incluye la totalidad de las anexidades, costumbres, servidumbres y dependencias que accedan a dicho inmueble.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: TITULACION.- El FIDEICOMITENTE adquirió el inmueble así: Por compra hecha a Juan Carlos Ospina De Armas, mediante escritura pública No. 1300 del 18 de septiembre de 2007 de la Notaria Sexta de Cartagena y registrada a Folio de Matricula Inmobiliaria N° 060-74925, anotación No. 6.-----

5.2. PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE, se conformará el patrimonio autónomo denominado MATIMBA – FIDUBOGOTA S.A., el cual estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.-----

PARAGRAFO PRIMERO: El bien que conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO

FIDUCIARIA BOGOTA S.A.
SECRETARIA JURIDICA



no forma parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantiza obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo

tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

PARAGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA declara recibido el bien descrito en la cláusula 5.1. de este contrato, en el estado en que se encuentra y sin asumir ninguna responsabilidad por este concepto, y esta a su vez lo entrega a título de comodato precario a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., quien a su vez lo declara recibido a satisfacción.

5.3. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El valor del patrimonio autónomo es de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$350.000.000.00).

CAPITULO VI

DE LAS PARTES

6.1. FIDEICOMITENTE: INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA. S. EN C., SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO.

6.2. FIDUCIARIA: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

6.3. BENEFICIARIO: SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.

CAPITULO VII

SANEAMIENTO

7.1. SANEAMIENTO: El FIDEICOMITENTE garantiza que el bien fideicomitido es de su exclusiva propiedad, se encuentra libre de cualquier clase de gravámenes, embargos, pleitos pendientes, terceros poseedores, tenencias a cualquier título, condiciones resolutorias de dominio, arrendamientos y limitaciones de dominio.

Así mismo, manifiesta que se encuentra a Paz y Salvo por todo concepto de Impuestos, Tasas y Contribuciones causados hasta la fecha y que en todo caso saldrá al saneamiento y a responder por los tributos no pagados frente a la FIDUCIARIA y a terceros adquirientes de los bienes. Igualmente, declara que entrega el inmueble en paz y a salvo por servicios públicos y demás gastos a los cuales se encuentren afectos los inmuebles. El FIDEICOMITENTE responderá de esta obligación y de todo perjuicio que se genere por causa de obligaciones de esta naturaleza anteriores a la celebración del contrato y durante su vigencia. La FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o a la transferencia de los bienes entregados dentro de este fideicomiso. Desde ahora el FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad de los bienes en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.-----

CAPITULO VIII-----

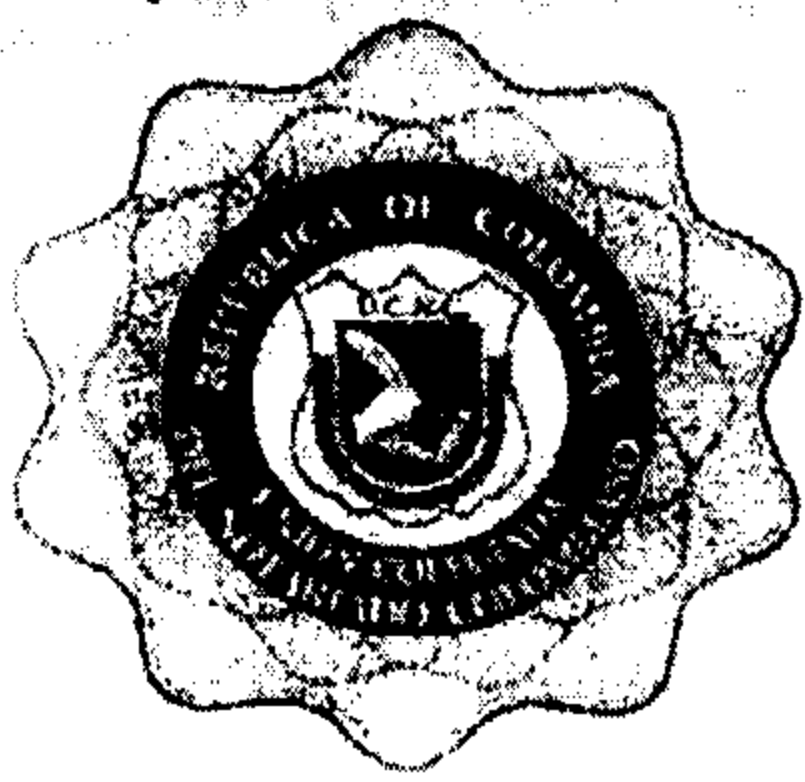
DERECHOS Y OBLIGACIONES-----

8.1. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Son derechos del FIDEICOMITENTE:

1. Exigir a la FIDUCIARIA el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato y en la Ley.-----
2. Exigir a la FIDUCIARIA las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a la FIDUCIARIA que lleve una contabilidad separada del presente contrato.-----
4. Exigir a la FIDUCIARIA a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en este contrato -----
5. Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.-----

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: El FIDEICOMITENTE se obliga a:

1. Transferir de manera irrevocable la propiedad del bien fideicomitido.-----



dicho tributo se genere. El FIDEICOMITENTE comunicará a la FIDUCIARIA la causación del mencionado tributo.-----

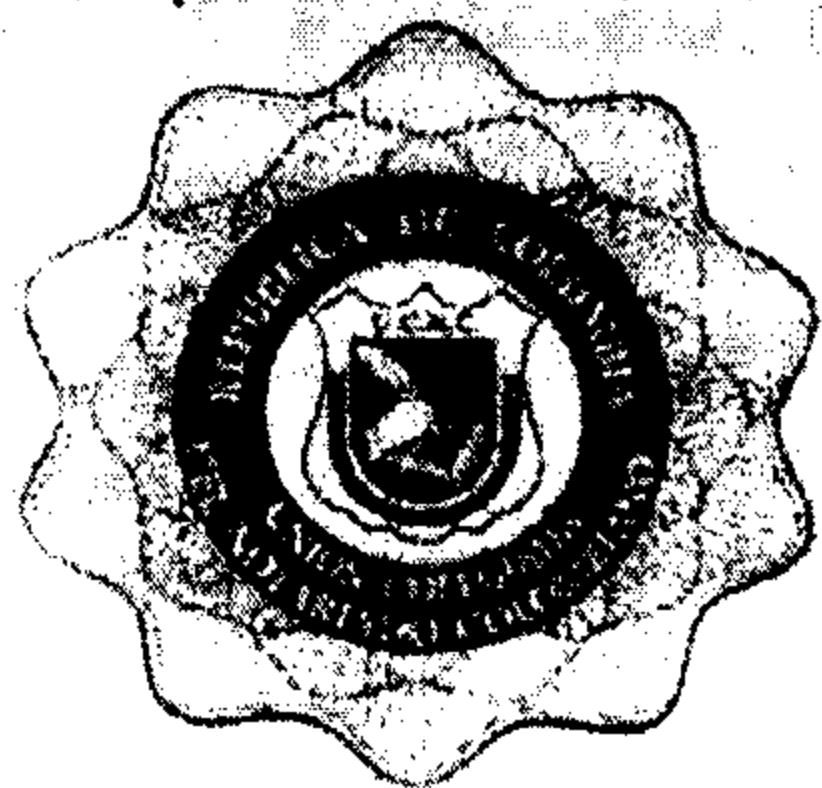
13. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.-----

8.3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Serán

obligaciones de la FIDUCIARIA:-----

1. Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE.-----
2. Ejercitar el derecho de propiedad fiduciaria sobre el bien transferido en virtud del presente contrato, asumiendo la defensa del mismo cuando haya lugar a ello.-----
3. Mantener los bienes del patrimonio autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.-----
4. Entregar a título de comodato el inmueble descrito en la cláusula 5.1. del presente contrato al SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. La FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del FIDEICOMITENTE en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitido.-----
5. Registrar la cesión del cincuenta por ciento (50%) de los derechos fiduciarios, en las proporciones que detenta cada uno de los FIDEICOMITENTES en el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, a la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., o a quien ésta designe, una vez se hayan cumplido las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto, circunstancia que será notificadas a la FIDUCIARIA por SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. mediante comunicación escrita. En todo caso, la cesión no podrá registrarse antes de enero del año dos mil once (2011)
6. Modificar el presente contrato de fiducia con el fin de convertirlo en un contrato de fiducia inmobiliaria una vez hayan cumplido las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto, y se haya registrado la cesión del 50% de los derechos fiduciarios de los FIDEICOMITENTES a favor de la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.

IC FIDUCIARIA OGOTR S.A.
PRESENCIA JURIDICA



2. Presentar a la **FIDUCIARIA** la presente escritura debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente a la ubicación del inmueble, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato.-----

3. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del bien fideicomitado transferido en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. **EL FIDEICOMITENTE** autoriza a la **FIDUCIARIA** para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del bien en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.-----

4. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.-----

5. Instruir a la **FIDUCIARIA** en todos los eventos en que esta se lo solicite por escrito.-----

6. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.-----

7. Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTONOMO**, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al **FIDEICOMISO** o a terceros afectados.-----

8. **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** tendientes a cumplir con el objeto del presente contrato, las condenas que pudieran derivarse de dichas gestiones por parte de las autoridades judiciales, fiscales y administrativas, y cualquier otra presentada en contra de la **FIDUCIARIA**

MC FIDUCIARIA BOGOTÁ S.R.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

de que trata el numeral anterior, bajo las condiciones descritas en el presente contrato.-----

7. Si no se cumplen las condiciones establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN para la primera etapa del proyecto, la FIDUCIARIA registrará como FIDEICOMITENTES a INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO y procederá a restituir el inmueble fideicomitido en común y proindiviso, siempre y cuando INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO le cancelen a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. el valor de la valorización del inmueble. El FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los recursos necesarios para la restitución. La minuta será elaborada por el FIDEICOMITENTE y deberá contar con la previa aprobación de la FIDUCIARIA. En caso de que INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO no cancelen el valor de la valorización del inmueble o no transfieran los recursos necesarios para la restitución, la FIDUCIARIA registrará como FIDEICOMITENTES a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. en los valores cancelados, INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA S EN C SANTIAGO BARON SOTO y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO y procederá a restituir el inmueble fideicomitido en común y proindiviso. El FIDEICOMITENTE se obliga a transferir los recursos necesarios para la restitución. La minuta será elaborada por el FIDEICOMITENTE y deberá contar con la previa aprobación de la FIDUCIARIA.-----
8. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones esta supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información -----

32

FIDUCIARIA AGOSTA S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA



9. Pedir instrucciones al **FIDEICOMITENTE**, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del **FIDEICOMITENTE**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.-----

10. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE** en el desarrollo del mismo. Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.-----

11. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.-----

12. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses con fecha de corte 30 de junio y 31 de diciembre, la cual deberá ser presentada al **FIDEICOMITENTE** dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera). Si la **FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte del **FIDEICOMITENTE**, esta se entenderá aprobada.-----

13. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de fiducia mercantil.-----

14. Exigir el pago de la comisión a que tiene derecho por los servicios prestados en desarrollo de este contrato.-----

8.3. **RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** La responsabilidad que

NOTARIA SEGUNDA
Cartagena

34
adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La FIDUCIARIA responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.-----

PARAGRAFO PRIMERO: 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 del FIDEICOMITENTE.-----

CAPITULO IX-----

COSTOS Y GASTOS-----

9.1. COSTOS Y GASTOS: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo de SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.-----

Se cosiderará como gastos del patrimonio autónomo, entre otros los siguientes:--

1. La comisión fiduciaria.-----
2. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.-----
3. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTONOMO.-----
4. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al PATRIMONIO AUTONOMO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.-----
5. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.-----
6. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.-----
7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por



solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el

FIDEICOMITENTE y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.-----

9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.--

10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato, los cuales serán autorizados previamente y por escrito por el FIDEICOMITENTE.-----

PARAGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.-----

PARAGRAFO SEGUNDO: Estos gastos serán pagados directamente por el SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., quien los pagará 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 de cobro 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~~ ^{Cartagena} mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos a SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., con una antelación de cinco (5) días hábiles.-----

PARAGRAFO TERCERO. La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y el Rvisor Fiscal, en la que consten las sumas adeudadas por SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., a la FIDUCIARIA, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia SPAZIO CONSTRUCTORA S.A..-----

PARAGRAFO CUARTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. firma en favor de la FIDUCIARIA un pagare en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que SPAZIO CONSTRUCTORA incumpla el pago de las sumas adeudadas a la

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

26
FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.-----

9.2. **COMISIÓN FIDUCIARIA:** La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:-----

1. Por la estructuración del contrato fiduciario la suma equivalente a Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos por una sola vez a la firma del presente contrato.-----
2. Por la administración del fideicomiso, una suma fija mensual equivalente a un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pagaderos mes vencido dentro de los cinco (5) días hábiles del mes siguiente.-----
3. Una comisión de cero punto cinco (0.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada Otrosí que se suscriba durante la vigencia del presente contrato, salvo cuando se suscriba un otrosí integral el presente contrato.-----
4. Una comisión de un (1) salario mínimo legal mensual vigente durante la liquidación del presente contrato, por un (1) mes.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: La presente comisión será pagada directamente por EL BENEFICIARIO la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., quien la pagará a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo de la sociedad SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.-----

CAPITULO X-----

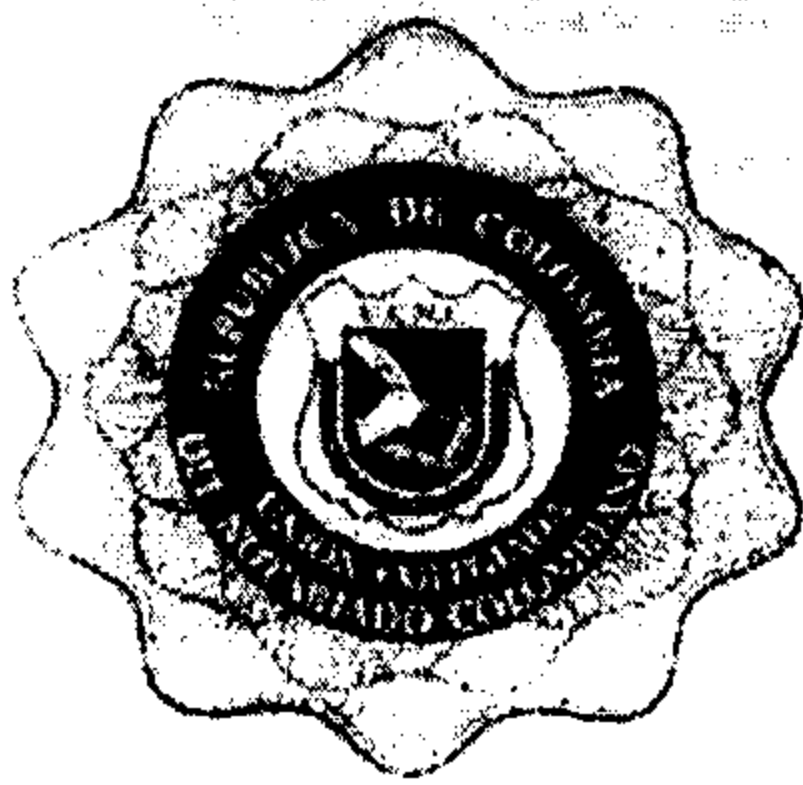
DURACIÓN Y TERMINACIÓN-----

10.1 **DURACIÓN:** El término de duración del presente contrato será de catorce (14) meses contados a partir de la firma del presente documento.-----

10.2. **CAUSALES DE TERMINACIÓN:** Este contrato terminará por:-----

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales sexto (6º) y once (11º) del mismo.-----
2. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.-----

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA



3. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA en los siguientes casos:-----

- Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información contemplada

en la cláusula 14.1. del presente contrato.-----

- Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: En el evento en que el FIDEICOMITENTE quiera dar por terminado el presente contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, el FIDEICOMITENTE deberá pagar a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.-----

CAPITULO XI-----

LIQUIDACIÓN-----

11.1. **LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:** Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del patrimonio autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas en el numeral 10.2. de la cláusula anterior, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por SPAZIO CONSTRUCTORA S.A., quien tendrá la calidad

3
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

NOTARIA SEGUNDA
Cartagena

de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. con la firma del presente contrato.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del SPAZIO CONSTRUCTORA S.A. alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.-----

CAPITULO XII-----

NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL-----

12.1 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán validamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:-----

1. El FIDEICOMITENTE:-----

Dirección: Carrera 66 A No. 34 A – 04 Avenida Bolivariana Medellín-----

Teléfono: 3155707050-----

2. La FIDUCIARIA:-----

Dirección: Calle 67 No. 7-37 Piso Tercero, Bogotá.-----

Teléfono: 3485400.-----

12.2. DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.-----

CAPITULO XIII-----

CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN-----

13.1. El FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE, autoriza a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. 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.-----

3.8
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA



Para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el

FIDEICOMITENTE, manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CFIN 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.-----

CAPITULO XIV-----

ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN-----

14.1 El FIDEICOMITENTE se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT.-----

CAPITULO XV-----

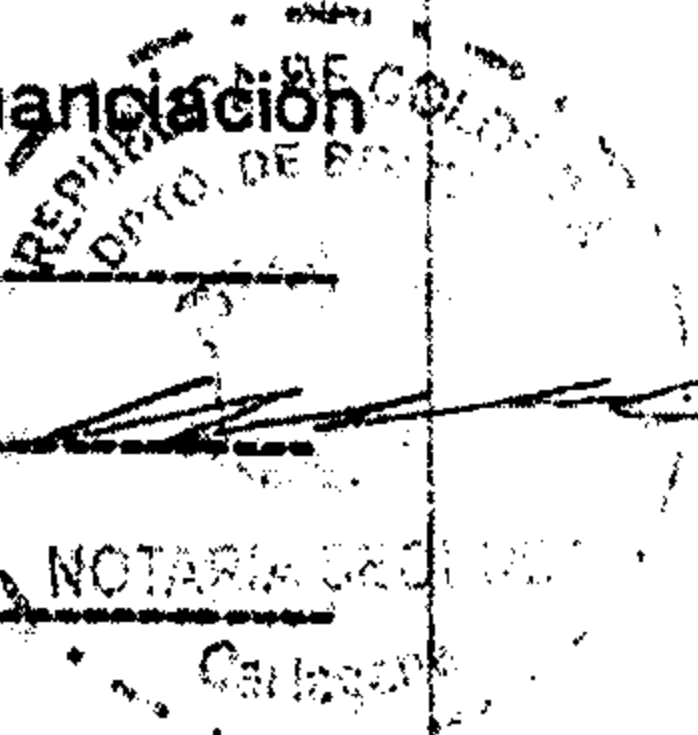
VALOR DEL CONTRATO E IMPUESTO DE TIMBRE-----

15.1. VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de la FIDUCIARIA.-----

15.2. IMPUESTO DE TIMBRE: Teniendo en cuenta que el presente acto se encuentra sujeto al impuesto de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de conformidad con el parágrafo del artículo 226 de la Ley 223 de 1995, el mismo no causa impuesto de timbre.-----

15.3. VALOR DEL ACTO PARA EFECTOS DEL IMPUESTO DE ANOTACIÓN Y REGISTRO - BENEFICENCIA. En la medida en que la transferencia de los inmuebles atrás descritos se hace a un FIDEICOMISO o PATRIMONIO AUTÓNOMO cuyos fines son estrictamente administrativos, el valor del presente contrato lo constituye el valor de la remuneración fiduciaria, que para dichos efectos se ha establecido en la suma de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS

16- FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
VICEDIRECTORIA JURÍDICA



CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE
(Col\$ 8.447.300.00) .-----

CAPITULO XVI-----

CESION-----

161. **CESIÓN CONTRATO DE FIDUCIA** Una vez perfeccionado el presente contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes. En el evento de ser cedido a otra sociedad fiduciaria, por instrucción del FIDEICOMITENTE, se deberá indemnizar a la FIDUCIARIA por un valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.-----

CAPITULO XVII-----

REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO-----

17.1. **REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**.- Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA.-----

CAPITULO XVIII-----

LEGISLACIÓN APLICABLE-----

18.1. **LEGISLACIÓN APLICABLE**: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.-----

CAPITULO XIX-----

PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA-----

19.1 **PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA**: El presente contrato estará vigente desde el momento en que el FIDEICOMITENTE haga entrega a la FIDUCIARIA de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, y se perfeccionará con la firma de este documento.-----

CAPITULO XX-----

REGISTRO-----

20.1 Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos de la ciudad de Cartagena, proceder a registrar en el Folio de Matricula Inmobiliaria número 060-74925 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, la transferencia del derecho real de dominio del inmueble que se efectúa mediante la presente escritura pública de INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA. S. EN C.,
~~SANTIAGO BARON SOTO~~ y VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO a favor de

46
M. A. ALVARO NOGOTI S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA



17.00027 - 021059 -
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. PATRIMONIO AUTÓNOMO
Fideicomiso MATIMBA - FIDUBOGOTÁ S.A. NIT
830.055 897-7.

CAPÍTULO XXI

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

21.1. ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

21.2. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. Toda controversia relativa a este Contrato, a su celebración, ejecución, interpretación desarrollo o terminación, que no pueda resolverse en forma directa por las partes de conformidad con lo dispuesto anteriormente, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento.

El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en las normas colombianas, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1. El Tribunal funcionará en Bogotá D. C. y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá, sujetándose a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 ó Estatuto Orgánico de los Sistemas Alternos de Solución de Conflictos, al Reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y demás normas concordantes o que los deroguen.
2. Estará integrado por un (1) árbitro de la Lista A del Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá si la demanda es igual o no supera la suma equivalente a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes, o por tres (3) árbitros tomados de dicha lista si la demanda supera la suma indicada. El (los) árbitro (s) será (n) designado (s) por acuerdo entre las Partes y, en caso de no existir dicho acuerdo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a aquel en que una de ellas proponga el (los) nombre(s) a la otra, será (n) designado (s) por la Cámara de Comercio de Bogotá.
3. El Tribunal decidirá en derecho.

17.00027 - 021059 -
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
PRESIDENCIA JURÍDICA

4. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas del citado Centro de Conciliación y Arbitraje.

CAPÍTULO XXII

CONFLICTO DE INTERES

La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la FIDUCIARIA al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la FIDUCIARIA los revelará y regulará adecuadamente.

CAPÍTULO XXIII

GESTION DE RIESGOS

La FIDUCIARIA previamente a la celebración del presente contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste contrato, la FIDUCIARIA efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

EL CONTRATO DEBE SER FIRMADO EN SEÑAL DE ACEPTACIÓN IGUALMENTE POR LA SOCIEDAD SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.

SEGUNDO ACTO

CONSTITUCIÓN DE COMODATO

Entre los suscritos a saber: CAROLINA LOZANO OSTOS, también mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Usaquén, quien en el presente documento obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y Representante Legal de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. NIT 830.055.897-7, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4)

42

Verid. **Carla Nogotia S.A.**
VICEPRESIDENCIA JURIDICA



de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación, quien a su vez actúa como vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO MATIMBA - FIDUBONOTA S.A. y quien en adelante y para los

efectos del presente documento, se denominará la **COMODANTE**, y, de la otra, **RAFAEL ABONDANO CAPELLA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.152.080 de Usaquén, actuando como Representante Legal de **SPAZIO CONSTRUCTORA S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número (477) del 28 de marzo de 1980 de la Notaria Tercera de Cartagena, domiciliada en Bogotá, identificada con el Nit. número 890.403.669-6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, el cual se adjunta al presente documento; quien para efectos del presente documento se denominará el **COMODATARIO**, hemos acordado celebrar un Contrato de Comodato a Título Precario que se regirá por las disposiciones legales aplicables a la materia, y en especial por las siguientes cláusulas:

PRIMERA: LA COMODANTE entrega a EL COMODATARIO y este recibe a título de comodato, el siguiente bien inmueble:-----

Un lote de terreno ubicado en el sitio denominado CHOLON, en jurisdicción del Corregimiento de Baru, del Municipio de Cartagena, Departamento de Bolívar, con un área total del inmueble, de 33.300 MTS², área que será ratificada con el levantamiento topográfico contratado y que formara parte integrante del presente contrato y cuyos linderos y medidas son los siguientes: Por el NORTE, colinda con la Ciénaga de Cholon y mide noventa (90) metros; por el SUR, colinda con el inmueble de Agustín Medrano y Domingo Morales, y mide doscientos setenta (270) metros; por el ESTE, colinda con inmueble de Domingo Morales y Vicente Hernández y mide ciento ochenta y cinco (185) metros; y, por el OESTE, colinda con el inmueble de Ramón García y mide doscientos veinte (220) metros. dentro de este terreno se encuentra la carretera que de Santa Ana conduce a Baru, dividiendo el terreno objeto de este contrato en una faja de terreno, cuyas medidas son: nueve (9) metros de ancho por ciento veinte (120) metros de largo.

Parágrafo: A este inmueble le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria No.

IL. FIDUCIARIA BOGOTÁ S.R.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

060-74925 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, Referencia catastral 00-04-0001-0123-000 y Código catastral 1-37-001-173-00.

44

SEGUNDA: El inmueble dado en comodato deberá ser restituído por **EL COMODATARIO** a la **COMODANTE**, a lo cual se compromete de manera expresa, clara y exigible, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha en que ésta lo solicite, teniéndose por terminado el contrato de comodato a partir de esa fecha. Esta obligación de restituir será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato siempre que se configure el incumplimiento de acuerdo con lo establecido en el mismo. En todo caso, **EL COMODATARIO** deberá cancelar a título de multa a la **COMODANTE** el valor equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, por cada día de mora en la entrega en forma conjunta o individual. **EL COMODATARIO** tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2203 y siguientes del Código Civil. En razón de la causa del presente contrato, y para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, **LA COMODANTE** no indemnizará por las expensas que el **COMODATARIO** haya hecho para la conservación o mejoramiento del bien dado en comodato. **EL COMODATARIO** manifiesta conocer la calidad, las características y condiciones del bien que se presta por lo que a la firma del presente documento renuncia a cualquier indemnización ocasionada por las calidades de los objetos prestados de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.-----

TERCERO: El contrato de comodato podrá terminarse, sin necesidad de formalidad alguna, cuando la **COMODANTE** solicite la restitución del bien en los términos señalados anteriormente.-----

CUARTA: **EL COMODATARIO** manifiesta que al momento de firmarse el presente contrato, el bien es entregado por la **COMODANTE**, a su entera satisfacción.-----

QUINTA: Se prohíbe expresamente al **COMODATARIO** ceder el contrato de comodato a título precario, sin autorización previa de la **COMODANTE**.-----

SEXTA: El presente Contrato de Comodato a Título Precario, no genera el impuesto de timbre por ser un contrato sin cuantía.-----

ADVERTENCIA AL COMPARECIENTE(S) Y/O CONSTITUYENTE(S): 1) Se advirtió la formalidad del registro de esta escritura para su completa validez en la

ABDUCIANA NOGOTI S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA



Cámara de Comercio
de Cartagena

Página: 001

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2010/01/05

Hora: 16:50:21

Factura: 001852290

Ref. Operacion: 80RUE0105

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS
LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

CERTIFICA:

NOMBRE : FIDUCIARIA BOGOTA S A PERO PODRA USAR LA SIGLA FIDUBOGOTA S A
SIGLA : FIDUBOGOTA S A
N.I.T. : 800142383-7
DOMICILIO : BOGOTA D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 00472900 DEL 2 DE OCTUBRE DE 1991

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CLL 67 NO 7-37 P 3

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : anoguera@fidubogota.com

DIRECCION COMERCIAL : CLL 67 NO 7-37 P 3

MUNICIPIO : BOGOTA D.C.

EMAIL COMERCIAL : anoguera@fidubogota.com

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 1017 DE LA NOTARIA 01 DE BOGOTA D.C. DEL 12 DE MARZO DE 2002, INSCRITA EL 14 DE MARZO DE 2002 BAJO EL NUMERO 818844 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA CAMBIO SU NOMBRE DE: FIDUCIARIA BOGOTA S A, POR EL DE: FIDUCIARIA BOGOTA S A PERO PODRA USAR LA SIGLA FIDUBOGOTA S.A.

CERTIFICA:

QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 3461 DEL 25 DE JUNIO DE 2007 DE LA NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA D.C., INSCRITA EL 29 DE JUNIO DE 2007 BAJO EL NUMERO 1141349 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA ABSORBE MEDIANTE FUSION A LA SOCIEDAD FIDUCIARIA DEL COMERCIO S.A., LA CUAL SE DISUELVE SIN LIQUIDARSE.

CERTIFICA:

ESTATUTOS:

ESCRITURAS NO.

FECHA

NOTARIA

INSCRIPCION

3178

30-IX-1.991

11 BOGOTA

2-X-1.991 - 341.396

108

22-I -1.993

11 STAFE BTA

26- I-1.993 - 393.669

2967

27-IX-1.993

11 STAFE BTA

6- X-1.993 - 422.716

2838

08-X--1.996

11 STAFE BTA

07-XI-1.996 - 561.130

CERTIFICA:

REFORMAS:

E.P. NO.

FECHA

NOTARIA

CIUDAD

FECHA

NO. INSC.

0001357 1999/09/30 0061 BOGOTA D.C. 1999/11/17 00704124

0002001 2000/08/30 0061 BOGOTA D.C. 2000/09/13 00744636

0001017 2002/03/12 0001 BOGOTA D.C. 2002/03/14 00818844

0001367 2005/04/05 0001 BOGOTA D.C. 2005/04/12 00985596

0001755 2006/04/05 0001 BOGOTA D.C. 2006/04/20 01050928

0000003 2007/01/03 0001 BOGOTA D.C. 2007/01/09 01101954

0003461 2007/06/25 0001 BOGOTA D.C. 2007/06/29 01141349

CERTIFICA

Que la fotocopia precedente coincide exactamente con el original del cual fue tomado que se encuentra protocolizado con la escritura No. 206 de fecha 22/01/10.



afdkhbkifaafxlQp-RUE 001852290 Copias: 001

Pagina: 002

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2010/01/05

Hora: 16:50:21

Factura: 001852290

Ref. Operacion: 80RUE0105

312 2009/01/30 0001 BOGOTA D.C. 2009/02/05 01272897

1677 2009/04/17 0001 BOGOTA D.C. 2009/05/04 01294195

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD TIENE POR OBJETO EXCLUSIVO LA REALIZACION DE TODAS LAS OPERACIONES Y ACTIVIDADES QUE LA LEY LE PERMITA A LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS, EN ESPECIAL EL TITULO XI DEL LIBRO CUARTO DEL CODIGO DE COMERCIO, LA LEY 45 DE 1923, LA LEY 45 DE 1990, EL ESTATUTO ORGANICO DEL SISTEMA FINANCIERO (DECRETO 663 DE 1993) Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES Y COMPLEMENTARIAS, Y EN GENERAL TODAS AQUELLAS OPERACIONES Y ACTIVIDADES QUE LA LEY AUTORICE REALIZAR A LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS. SIN PERJUICIO DE LA GENERALIDAD DE SU OBJETO, LA SOCIEDAD ESTARA PARTICULARMENTE AUTORIZADA PARA : 1. CELEBRAR TODA CLASE DE CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL Y ENCARGO FIDUCIARIO. 2. TENER LA CALIDAD DE FIDUCIARIO, SEGUN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 1226 DEL CODIGO DE COMERCIO. 3. CELEBRAR ENCARGOS FIDUCIARIOS QUE TENGAN POR OBJETO LA REALIZACION DE INVERSIONES, LA ADMINISTRACION DE BIENES O LA EJECUCION DE ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL OTORGAMIENTO DE GARANTIAS POR TERCEROS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES, LA ADMINISTRACION O VIGILANCIA DE LOS BIENES SOBRE LOS QUE RECAIGAN LAS GARANTIAS Y LA REALIZACION DE LAS MISMAS, CON SUJECION A LAS RESTRICCIONES QUE LA LEY ESTABLECE. 4. OBRAR COMO AGENTE DE TRANSFERENCIA Y REGISTRO DE VALORES. 5. OBRAR COMO REPRESENTANTE DE TENEDORES DE BONOS O DE TITULOS. 6. OBRAR, EN LOS CASOS EN QUE SEA PROCEDENTE CON ARREGLO A LA LEY, COMO SINDICO, CURADOR DE BIENES O COMO DEPOSITARIO DE SUMAS CONSIGNADAS EN CUALQUIER JUZGADO, POR ORDEN DE AUTORIDAD JUDICIAL COMPETENTE O POR DETERMINACION DE LAS PERSONAS QUE TENGAN FACULTAD LEGAL PARA DESIGNARLAS CON TAL FIN. 7. PRESTAR SERVICIOS DE ASESORIA FINANCIERA. 8. EMITIR BONOS ACTUANDO POR CUENTA DE UNA FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUIDA POR UN NUMERO PLURAL DE SOCIEDADES, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 3 DEL DECRETO 1026 DE 1990 Y DEMAS NORMAS QUE LO ADICIONEN O MODIFIQUEN, SIN PERJUICIO DE LO PREVISTO EN LOS ARTICULOS 1 Y 2 IBIDEM. IGUALMENTE, LA SOCIEDAD PODRA EMITIR BONOS POR CUANTA DE DOS O MAS EMPRESAS, SIEMPRE Y CUANDO UN ESTABLECIMIENTO DE CREDITO SE CONSTITUYA EN AVALISTA O DEUDOR SOLIDARIO DEL EMPRESTITO Y SE CONFIERA A LA SOCIEDAD LA ADMINISTRACION DE LA EMISION. 9. ADMINISTRAR FONDOS DE PENSIONES DE JUBILACION, FONDOS COMUNES ORDINARIOS Y FONDOS COMUNES ESPECIALES, EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN LA LEY. 10. CELEBRAR CONTRATOS DE ADMINISTRACION FIDUCIARIA DE LA CARTERA Y DE LAS ACREENCIAS DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS QUE HAN SIDO OBJETO DE TOMA DE POSESION PARA LIQUIDACION. PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL LA SOCIEDAD PODRA CELEBRAR Y EJECUTAR EN GENERAL TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS PREPARATORIOS, COMPLEMENTARIOS O ACCESORIOS QUE SE RELACIONEN CON EL OBJETO



43
47

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2010/01/05 Hora: 16:50:21
Factura: 001852290 Ref. Operacion: 80RUE0105

SOCIAL DETERMINADO EN EL PRESENTE ARTICULO.

CERTIFICA:

CAPITAL:

** CAPITAL AUTORIZADO **

VALOR : \$25,000,000,000.00

NO. DE ACCIONES : 25,000,000.00

VALOR NOMINAL : \$1,000.00

**** CAPITAL SUSCRITO ****

CALOR : \$14,612,279,000.00

NO. DE ACCIONES : 14,612,279.00

VALOR NOMINAL : \$1,000.00

** CAPITAL PAGADO **

VALOR : \$14,612,279,000.00

NO. DE ACCIONES : 14,612,279.00

VALOR NOMINAL : \$1,000.00

CERTIFICA:

**** JUNTA DIRECTIVA: PRINCIPAL (ES) ****

QUE POR ACTA NO. 0000043 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2007, INSCRITA EL 8 DE JULIO DE 2008 BAJO EL NUMERO 01226502 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

PRIMER RENGLON

ROBLEDO URIBE JUAN MARIA

C.C. 000000017113328

SEGUNDO RENGLON

afdkhbkifaafx10p-RUE 001852290 Copias: 001

Pagina: 004

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2010/01/05

Hora: 16:50:21

Factura: 001852290

Ref. Operación: 80RUE0105

VILLEGAS MONTOYA JORGE IVAN

C.C. 000000017090722

TERCER RENGLON

MAYR MALDONADO JUAN

C.C. 000000019179799

CUARTO RENGLON

OBREGON SANTODOMINGO JORGE ANDRES

C.C. 000000008721776

QUINTO RENGLON

SALAZAR CASTRO GERMAN

C.C. 000000079142213

** JUNTA DIRECTIVA: SUPLENTE (S) **

QUE POR ACTA NO. 46 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 28 DE AGOSTO DE 2008, INSCRITA EL 19 DE FEBRERO DE 2009 BAJO EL NUMERO 01276380 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

PRIMER RENGLON

RUIZ LLANO JAIME EDUARDO

C.C. 000000019327081

QUE POR ACTA NO. 0000043 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 11 DE DICIEMBRE DE 2007, INSCRITA EL 8 DE JULIO DE 2008 BAJO EL NUMERO 01226502 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

SEGUNDO RENGLON

ESCOBAR URIBE ANDRES DE JESUS

C.C. 000000070509535

TERCER RENGLON

CORDOBA GARCES MARIA DEL ROSARIO

C.C. 000000041541481

CUARTO RENGLON

VELEZ JARA MARIA ZULEMA

C.C. 000000035466797

QUINTO RENGLON

RODRIGUEZ PIEDRAHITA DIEGO

C.C. 000000019391085



Cámara de Comercio
de Cartagena

Pagina: 005

45
49

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA
Fecha: 2010/01/05 Hora: 16:50:21
Factura: 001852290 Ref. Operacion: 80RUE0105

CERTIFICA:

** REVISOR FISCAL **

QUE POR ACTA NO. 0000002 DEL 28 DE NOVIEMBRE DE 1991, INSCRITA EL 28 DE MAYO DE 1992 BAJO EL NUMERO 00366644 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL

KPMG

N.I.T. 000008600008464

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. 0000001 DE REVISOR FISCAL DEL 6 DE FEBRERO DE 2008, INSCRITA EL 6 DE FEBRERO DE 2008 BAJO EL NUMERO 01188801 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL PRINCIPAL

CAPERA VALBUENA HOVANA CATHERINE

C.C. 000000052229246

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE REVISOR FISCAL DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2008, INSCRITA EL 18 DE DICIEMBRE DE 2008 BAJO EL NUMERO 01263721 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL SUPLENTE

ROA CAMARGO GUSTAVO ADOLFO

C.C. 000000080067003

CERTIFICA:

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO DE DEL 21 DE ENERO DE 1999, INSCRITA EL 22 DE ENERO DE 1999 BAJO EL NUMERO 00665541 DEL LIBRO IX, COMUNICO LA SOCIEDAD MATRIZ:

- GRUPO AVAL ACCIONES Y VALORES S A

DOMICILIO: BOGOTA D.C.

QUE SE HA CONFIGURADO UNA SITUACION DE CONTROL CON LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO POR LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS DE REGISTRO AQUI CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME CINCO (5) DIAS HABILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCION, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE

afdkhbkifaafXlQp-RUE

001852290

Copias: 001

Pagina: 006

CERTIFICADO UNICO NACIONAL

CAMARA DE COEMRCIO DE BOGOTA

Fecha: 2010/01/05

Hora: 16:50:21

Factura: 001852290

Ref. Operacion: 80RUE0105

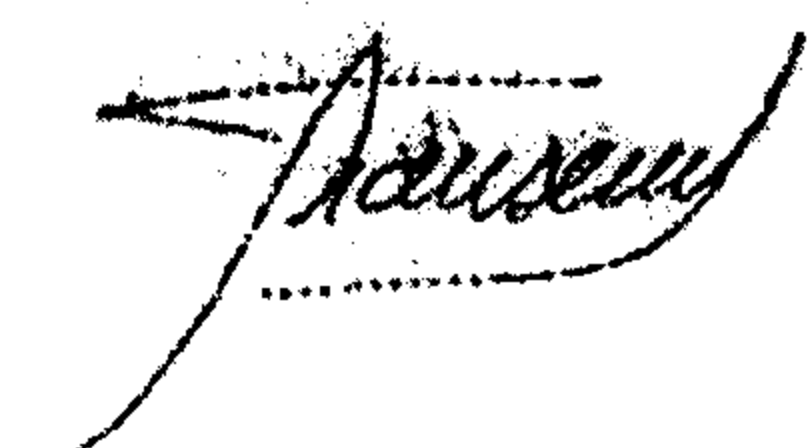
RECURSOS EN LA VIA GUBERNATIVA.

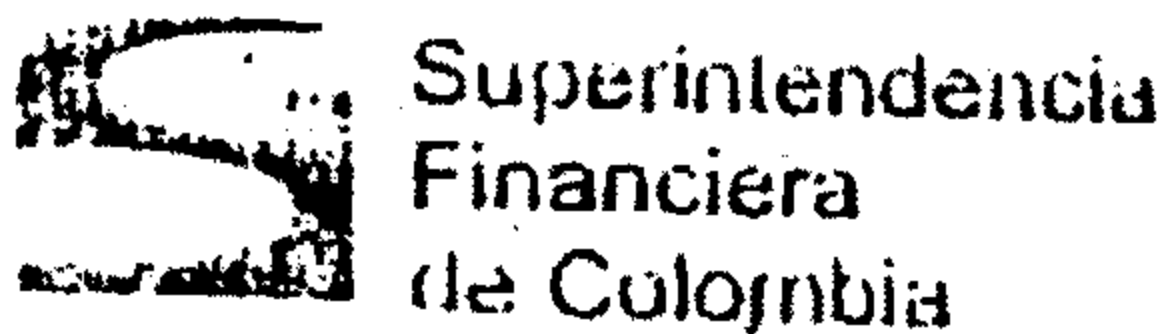
* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO

* * *
* * *

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 3,600

DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACION IMPARTIDA
POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO
DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996, LA FIRMA MECANICA QUE APARECE A
CONTINUACION TIENE PLENA VALIDEZ PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES





Superintendencia
Financiera
de Colombia

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 6° del artículo 86 del Decreto 4327 del 25 de Noviembre de 2005, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 0236 del 03 de Febrero de 2006, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CERTIFICA

RAZON SOCIAL: FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

NATURALEZA JURIDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCION Y REFORMAS: Escritura Pública No 3178 Septiembre 30 de 1991 de la notaría 11 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA)

Resolución E.F.C. 0931 Junio 19 de 2007 La Superintendencia Financiera de Colombia no objeta la modificación de la escritura pública No 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la notaría 11 de Bogotá D.C. (COLOMBIA) que modifica la escritura pública No 3161 del 25 de junio de 2007 de la Notaría Primera de Bogotá D.C.

Escritura Pública No 3178 Septiembre 30 de 1991 de la notaría 11 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA) que modifica la escritura pública No 3161 del 25 de junio de 2007 de la Notaría Primera de Bogotá D.C.

AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3015 Octubre 4 de 1991

REPRESENTACION LEGAL: Que de conformidad con los estatutos el representante legal de esta sociedad es el Sr. JOSE ANTONIO SUAREZ C. quien lo reemplazará en sus faltas por el Sr. JOSE ANTONIO SUAREZ C. en el orden que determine la misma junta. (E. P. 3178 del 30 de septiembre de 1991 de la notaría 11 de Bogotá D.C. (COLOMBIA)).

Facultades del Representante Legal: Son atribuciones del presidente o de quien haga sus veces: a). Representar judicial y extrajudicialmente la sociedad en todos sus actos; b). Cumplir y hacer cumplir las normas estatutarias y las decisiones adoptadas por la asamblea general de accionistas y la junta directiva; c). Ejecutar los actos propios del objeto de la sociedad y dirigir los negocios de esta; d). Celebrar a nombre de la sociedad cualquier acto o contrato relacionado con los negocios sociales que no requieran previa autorización de la junta directiva; e). Celebrar, con previa autorización de la asamblea general o de la junta directiva, los actos y contratos que no estén expresamente prohibidos por los estatutos; f). Constituir apoderadosos judiciales y extrajudiciales que a nombre de la sociedad la representen y otorguen las facultades adecuadas para el ejercicio del encargo, previa consulta con la junta directiva. Es entendido que dichos apoderadosos no deben estar inhabilitados para actuar y que se deba dar cumplimiento a las formalidades legales pertinentes; g). Convocar a la asamblea general de accionistas y a la junta directiva de la sociedad; h). Tomar las medidas y decisiones que reclama la administración, conservación, inversión y seguridad de los bienes sociales; i). Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualesquiera de los patrimonios fiduciarios, particularmente obrar libremente en cuanto que tales medidas o negocios no excedan los límites fijados por el contrato de administración correspondiente al tal fideicomiso o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fiduciarios; j). Renunciar a la posesión de un determinado fideicomiso por parte de la sociedad, previa autorización de la junta directiva, y con el cumplimiento de los requisitos legales señalados para el efecto; k). Practicar el inventario de los bienes fiduciarios, prestar las cauciones y tomar las medidas de protección sobre los mismos en los casos a que haya lugar; l). Proteger administrar y defender los bienes de la sociedad y los patrimonios o bienes que se le hallan confiados contra actos de terceros, del fisco y del mismo constituyente; m). Poner instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga a su cargo la administración de los patrimonios fiduciarios; n). Poner instrucciones al Superintendente Bancario cuando tenga a su cargo la administración de los patrimonios fiduciarios; o). Convocar a sesiones a los comités de administración de los fideicomisos que se hayan a crear por disposición de la junta directiva para el cumplimiento de la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fiduciarios y para el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos; p). Convocar a sesiones a los comités de administración de los fideicomisos que se hayan a crear por disposición de la junta directiva para el cumplimiento de la finalidad o finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fiduciarios y para el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos; q). Presentar a la Junta Directiva y por intermedio a la asamblea general de accionistas, cada semestre, el informe sobre la situación económica y financiera, el balance, el estado de pérdidas y ganancias, las cuentas de la sociedad, el inventario y el

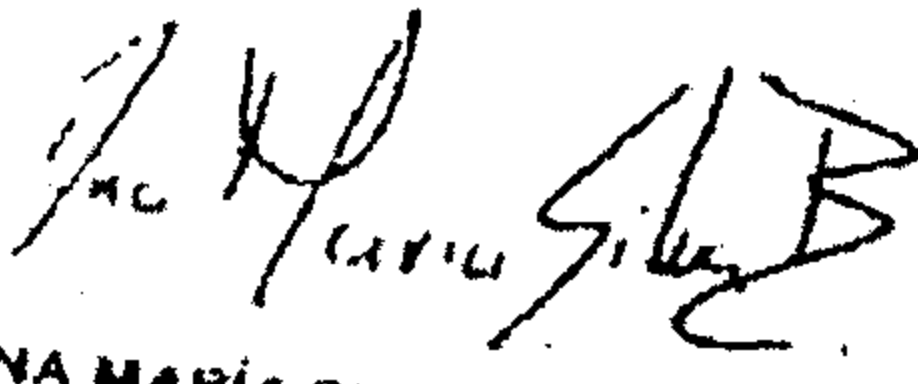
Continuación del certificado de existencia y representación legal de SF- FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.
Código 5-22

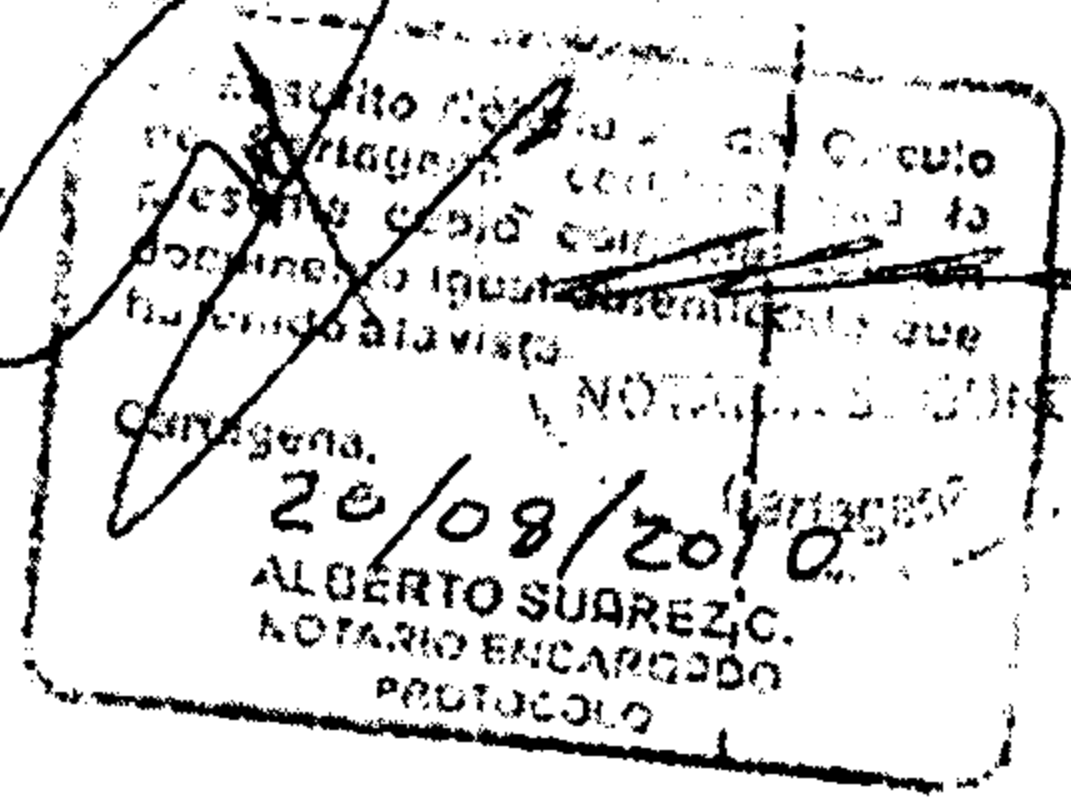
proyecto de distribución de utilidades o cancelación de pérdidas y formación o incremento de reservas; q). Suministrar a la asamblea general de accionistas y a la Junta Directiva los informes y documentos que lo soliciten en relación con la marcha de la sociedad r). Las demás que le asigne la asamblea general de accionistas, la Junta Directiva, los estatutos y las normas legales.

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

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
Marilyn Juliana Silva De Nicastro Fecha de inicio del cargo: 09/08/1998	CC - 41749064	Presidente
Carolina Lozano Osorio Fecha de inicio del cargo: 25/07/2000	CC - 39802985	Primer Suplente del Presidente
Hunry Oswaldo Padilla Corredor Fecha de inicio del cargo: 11/12/2008	CC - 79392428	Segundo Suplente del Presidente
Nichora Páez Fortoul Fecha de inicio del cargo: 08/04/2002	CC - 41583935	Tercer Suplente del Presidente
Carlos Neira Wiesner Fecha de inicio del cargo: 02/04/2007	CC - 78464282	Cuarto Suplente del Presidente
Margarita María Montoya Arango Fecha de inicio del cargo: 30/11/2007	CC - 42764722	Sexto Suplente del Presidente
Ana Isabel Cuervo Zuluaga Fecha de inicio del cargo: 30/11/2007	CC - 30285441	Septimo Suplente del Presidente
Federico De La Peña Ferreira Fecha de inicio del cargo: 15/01/2009	CC - 79425082	Octavo Suplente del Presidente

Bogotá D.C., martes 21 de abril de 2009


ANA MARÍA SILVA BERMÚDEZ
SECRETARIO GENERAL AD-HOC


NOTARIO
20/08/2010
ALBERTO SUAREZ C.
NOTARIO ENCARGADO
PROTOCOLO

De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1996, la firma mecánica que aparece en este texto tiene validez para todos los efectos legales.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS
DE CARTAGENA
CERTIFICADO DE TRADICIÓN
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Página: 1

Nro Matrícula: 060-74925

Impreso el 15 de Junio de 2010 a las 10:28:08 am
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

CIRCULO REGISTRAL: 060 CARTAGENA DEPTO: BOLIVAR MUNICIPIO: CARTAGENA VEREDA: CARTAGENA
FECHA APERTURA: 4/7/1986 RADICACIÓN: 6729 CON: SENTENCIA DE 14/2/1986

COD CATASTRAL: 1-37-001-173-00

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

VER SENTENCIA DE 14-02-86 JUZGADO 4. CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.-

COMPLEMENTACIÓN:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: RURAL

1) LOTE EN BARU

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) MATRÍCULA(s) (En caso de Integración y otros)

NOTACIÓN: Nro: 1 Fecha: 27/1/1986 Radicación: 6729
DOC: SENTENCIA SN DEL: 14/2/1986 JUZG. 4.C.C. DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 180 PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
A: CASTRO NAVARRO JUAN MANUEL X

ANOTACIÓN: Nro: 2 Fecha: 21/1/1987 Radicación: 0673
DOC: ESCRITURA 75 DEL: 16/1/1987 NOTARIA 3 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 1.500.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: CASTRO NAVARRO JUAN MANUEL
A: OSPINA DE ARMAS FRANCISCO JOSE X

ANOTACIÓN: Nro: 3 Fecha: 10/11/1992 Radicación: 15877
DOC: ESCRITURA 1822 DEL: 4/9/1992 NOTARIA 1 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 6.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 101 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OSPINA DE ARMAS FRANCISCO
A: OSPINA DE ARMAS JUAN CARLOS X

ANOTACIÓN: Nro: 4 Fecha: 28/5/1993 Radicación: 5784
DOC: ESCRITURA 857 DEL: 18/5/1993 NOTARIA 4 DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 29.000.000
ESPECIFICACION: GRAVAMEN : 210 HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: OSPINA DE ARMAS JUAN CARLOS
A: GUZMAN ARRIETA JORGE ARTURO X

ANOTACIÓN: Nro: 5 Fecha: 18/5/2007 Radicación: 2007-060-6-10434
DOC: ESCRITURA 1125 DEL: 15/5/2007 NOTARIA CUARTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 29.000.000
Se cancela la anotación No. 4
ESPECIFICACION: CANCELACION : 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES - HIPOTECA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: GUZMAN ARRIETA JORGE CC# 9068079

Nro Matricula: 060-74925

Impreso el 15 de Junio de 2010 a las 10:28:08 am
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

A: OSPINA DE ARMAS JUAN CARLOS

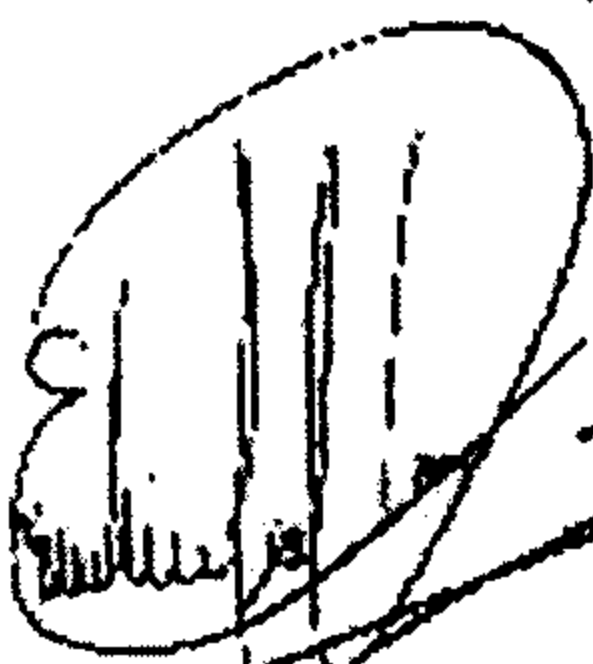
ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 22/1/2008 Radicación 2008-060-6-1243
DOC: ESCRITURA 1300 DEL: 18/9/2007 NOTARIA SEXTA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 264.000.000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: OSPINA DE ARMAS JUAN CARLOS CC# 12557239
A: BARON SOTO SANTIAGO CC# 15436895 X 27.8
A: DUQUE ARANGO VICTOR SILVIO CC# 71601931 X 16.0
A: INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA. S. EN C. NIT# 9001570214 X 55.8

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: 50261 Impreso por: 50261
TURNO: 2010-060-1-55032 FECHA: 15/6/2010
EXPEDIDO EN: CARTAGENA



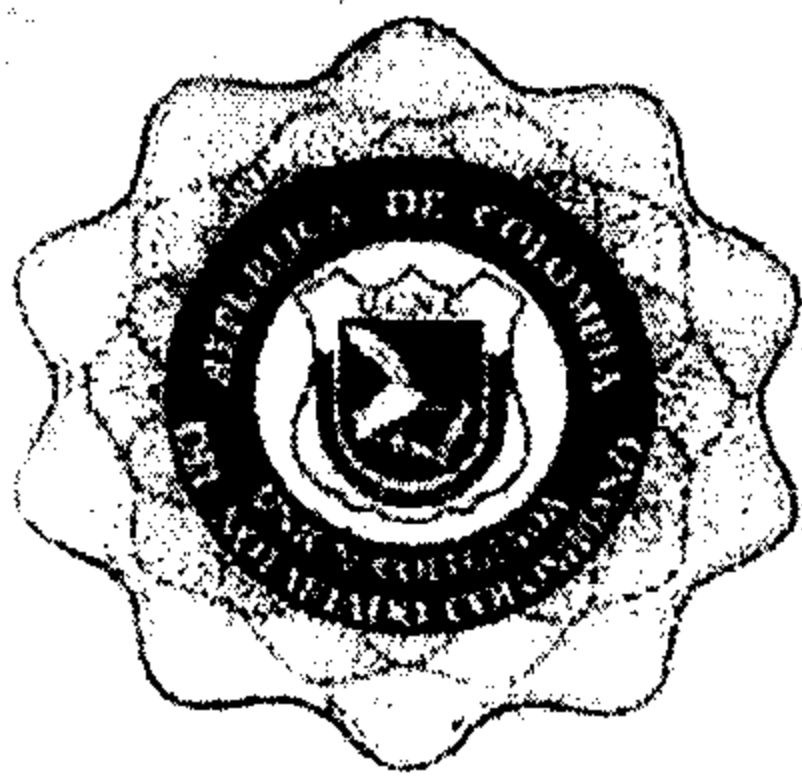
SUPERINTENDENCIA

SECRETARÍA DE LA PRESIDENCIA

SECRETARÍA DE LA DEFENSA

LA GUARDIA DE LA FE PÚBLICA

El registrador REGISTRADOR PRINCIPAL EMILIA FADUL ROSA



oficina correspondiente dentro del término perentorio de sesenta (60) días, contados a parte de la fecha de otorgamiento de este instrumento cuyo incumplimiento cesara los efectos de dicho instrumento 2) 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, estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos (Artículo 35 decreto Ley 960/70).-Leído el presente instrumento por los otorgantes lo firman y aprueban en señal de aceptación.

Protocolo elaborado en la hoja de papel No. 7700027020915, 020922, 020939, 020946, 020953, 020960, 020977, 020984, 020991, 021004, 021011, 021028, 021035, 021042, 021059, 021066, 021073.

Derechos \$ V.A. \$ SUPER Y FONDO \$

Se pagaron los derechos notariales conforme a la resolución numero 10301/2009.

Para esta escritura se presentaron los siguientes paz y salvos fiscales:

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO LEY 44/90 REFERENCIA CATASTRAL No. 000400010123000.

PROPIETARIO JUAN MANUEL CASTRO NAVARRO.

DIRECCION EL ORDEN

NUMERO DOCUMENTO 1000101014126346-22/.

FECHA EMISIÓN 21/07/2.010.

AVALUO \$ 1,264,002,000.

VALORIZACION DISTRITAL DE CARTAGENA CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO No. 63448. --- POR ENCONTRARSE A PAZ Y SALVO CON SU CONTRIBUCION DE VALORIZACION VALIDA HASTA 17/09/2.010.

SALDO A LA FECHA -0- FECHA EXPEDICION 18/08/2.010.

12
VICERESIDENCIA JURIDICA


SANTIAGO BARON SOTO

C.C.# 15.476.695.

DIRECCION CEA 80#73-24.

TELEFONO 4489191.


VICTOR SILVIO DUQUE ARANGO

C.C.# 71601931

DIRECCION C. N#9-40 #149

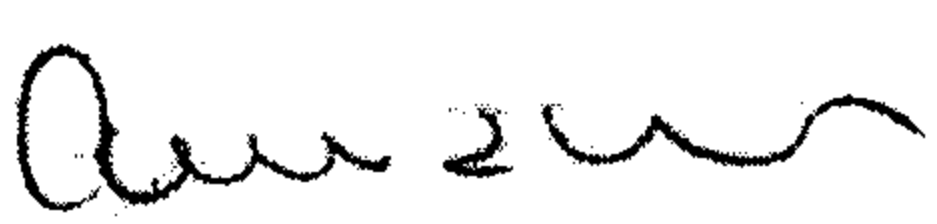
TELEFONO 3136601965


JUAN CARLOS OSPINA MEJIA

C.C.# 1.047.382.719 oficina

DIRECCION Cra 1#7-69 Edf fuente nueva

TELEFONO 310 6398178


CAROLINA LOZANO OSTOS

C.C.#

DIRECCION

TELEFONO

LA NOTARIA SEGUNDA PRINCIPAL

EUDENIS DEL CARMEN CASAS BERTEL

S.P.F.

ACIUMIR BOGOTA S.A.
VICEPRESIDENCIA JURIDICA

Con el turno 2011-060-6-5115 se calificaron las siguientes matrículas:
060-74925

Nro Matricula: 060-74925

CIRCULO DE REGISTRO: 060 CARTAGENA No. Catastro: 1-37-001-173-00
MUNICIPIO: CARTAGENA DEPARTAMENTO: BOLIVAR VEREDA: CARTAGENA TIPO PREDIO: RURAL

DIRECCION DEL INMUEBLE

1) LOTE EN BARU

ANOTACIÓN: Nro: 8 Fecha 16/3/2011 Radicación 2011-060-6-5115
DOC: ESCRITURA 2621 DEL: 20/8/2010 NOTARIA SEGUNDA DE CARTAGENA VALOR ACTO: \$ 0
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION : 0164 TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real del dominio, I-Titular de dominio Incompleto)
DE: BARON SOTO SANTIAGO CC# 15436695
DUQUE ARANGO VICTOR SILVIO CC# 71601931
INVERSIONES SAN RAFAEL ARCANGEL & CIA. S. EN C. NIT# 9001570214
A: FIDUCIARIA BOGOTA S.A. NIT 8300558977 X

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en el registro de los documentos

Fecha: El registrador(a)
Día Mes Año Firma

12 2 MAR 2011

ario que realizó la calificación 63631

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
Y REGISTRO

LA CLAYDA DE LA FE PUBLICA

⏪ Responder a todos ✎ Eliminar ⛔ No deseado Bloquear remitente ...

Pronunciamiento sobre demanda en Proceso Radicado: 110013103019 2019 00167 00

NM

Nicolás Muñoz <nicolasme@cpjus.com.co>

Vie 25/02/2022 4:54 PM

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

CC: notijudicial@accion.com.co; Laura Yazmin Lopez Garcia <laura.lopez@accion.com.co>; sergio albert

Excepciones previas Acci...

80 KB



Contestación de la dema...

88 KB



Certificación fideicomite...

282 KB



EP 414 18.03.2016 CESIO...

585 KB



EP 2621 20.08.2010 - CO...

3 MB



📎 5 archivos adjuntos (4 MB) Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura Descargar todo

Apreciados señores:

Por medio del presente remito a ustedes pronunciamientos en representación de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso Matimba - Fidubogotá

Cordialmente,

CAHN-SPEYER | PAREDES | asociados
ABOGADOS

Nicolás Muñoz Escobarnicolasme@cpjus.com.co

T. (571) 3123311

F. (571) 3122852

Cra. 7 # 71 - 52 / Torre B / Of. 1501

Bogotá, Colombia.

www.cahn-speyerparedes.com

Este mensaje contiene información **confidencial y privilegiada** protegida por la ley bajo la relación entre el abogado y su cliente. Si Ud. no es el destinatario (o no está autorizado por el remitente), no puede usar, copiar, reenviar o dar a conocer a nadie este mensaje o cualquier

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PROCESOS: 1100131030192019 16700

Hoy 18 DE MAYO de 2022 siendo las (8:00) de la mañana, SE FIJA EN TRASLADO DE CONTESTACION DEMANDA por el termino de CINCO (5) días, en cumplimiento al articulo 370 del C.G.P.

Inicia:	19 de MAYO de 2022 a las 8:00 A.M.
Finaliza	25 de MAYO DE 2022 a las 5:00 P.M.

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ