

RV: RADICADO: 05266310300320210002700 - RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AL AUTO ADMISORIO - DTE: JESÚS ÁNGEL RUÍZ ECHEVERRI VS DDA: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. Y OTROS

Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 25/05/2021 15:57

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j03cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>



CENTRO DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

Envigado, Antioquia

Carrera 43 # 38 Sur 42 – Piso 1ro

Palacio de Justicia “Álvaro Medina Ochoa”

memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co

Teléfono fijo: (4) 331 26 76

De: Daniel Manrique <danielmanrique@sumalegal.com>

Enviado: martes, 25 de mayo de 2021 15:32

Para: Recepcion Memoriales - Antioquia - Envigado <memorialesenv@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Alejandro Gomez <alejandrogomez@sumalegal.com>; mateopelaez@sumalegal.com

<mateopelaez@sumalegal.com>; j.ruiz924@hotmail.com <j.ruiz924@hotmail.com>; jesus.ruiz@enka.com.co

<jesus.ruiz@enka.com.co>; noabo@naranjoabogados.com <noabo@naranjoabogados.com>;

director.general@cadavidaffari.com <director.general@cadavidaffari.com>; Juzgado 03 Civil Circuito - Antioquia - Envigado <j03cctoenvigado@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: RADICADO: 05266310300320210002700 - RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AL AUTO ADMISORIO - DTE: JESÚS ÁNGEL RUÍZ ECHEVERRI VS DDA: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. Y OTROS

Medellín, 25 de mayo de 2021

Respetado señor Juez

HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Envigado, Antioquia

E. S. D.

Referencia: Proceso declarativo verbal de mayor cuantía

Asunto: Recurso de reposición respecto del auto admisorio de la demanda

Demandante: Jesús Ángel Ruíz Echeverri

Demandados: Fiduciaria Corficolombiana S.A. en nombre propio y otros

Radicado: 05266310300320210002700

MATEO PELÁEZ GARCÍA, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, abogado inscrito portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, de conformidad con el poder a mi conferido que reposa en el expediente, obrando en mi condición de

apoderado judicial especial de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Santiago de Cali, Valle del Cauca e identificada con NIT. 800140887 – 8, quien comparece al presente proceso única y exclusivamente en posición propia, respetuosamente y de la manera más atenta, respetuosamente me permito interponer **recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda con fecha veintiuno (21) de abril de 2021**, de acuerdo con el memorial adjunto en un total de **CINCO (5) FOLIOS** en formato PDF, junto con sus respectivos anexos (38 FOLIOS EN FORMATO PDF), para un total de **CUARENTA Y TRES (43) FOLIOS EN FORMATO PDF**.

De conformidad con lo previsto en el libro segundo, sección primera del Código General del Proceso, sobre las reglas generales de procedimiento y en especial de lo establecido en el artículo 103, párrafo segundo, se debe tener presente que se presumen auténticos los memoriales y demás comunicaciones cruzadas entre las autoridades judiciales y las partes o sus abogados, cuando sean originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso.

El correo electrónico del apoderado principal es mateopelaez@sumalegal.com y los correos electrónicos para efectos de notificación son, además del indicado, los siguientes:

alejandrogomez@sumalegal.com

danielmanrique@sumalegal.com

Adicional a ello, de conformidad con el artículo 2 del decreto 806 de 2020, “...se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o trámites a través de los medios digitales disponibles, evitando exigir y cumplir formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. Por tanto, las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos”.

Así mismo, de conformidad con el artículo 109, del mismo Código, téngase presente que “Los memoriales podrán presentarse y las comunicaciones transmitirse por cualquier medio idóneo. Las autoridades judiciales llevarán un estricto control y relación de los mensajes recibidos que incluya la fecha y hora de recepción. También mantendrán el buzón del correo electrónico con disponibilidad suficiente para recibir los mensajes de datos. Los memoriales, incluidos los mensajes de datos, se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre del despacho del día en que vence el término.

Finalmente, dando cumplimiento a lo requerido por el Código General del Proceso, me permito copiar al mismo en a los demás sujetos intervinientes dentro del proceso cuya dirección de correo electrónico se conoce.

Cordialmente,

Mateo Peláez García



www.sumalegal.com

Calle 5a No. 39 - 93

Edificio Corfin

Torre 1 - Of. 601

PBX (574) 266 46 77

FAX (574) 3 54 11 83

Medellín - Colombia

La información contenida en este mensaje y en sus archivos anexos es estrictamente confidencial y pertenece en forma exclusiva a SUMA LEGAL S.A.S. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise al remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, SUMA LEGAL S.A.S. no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos.

The information contained in this message and its attachments is strictly confidential and is the exclusive property of SUMA LEGAL S.A.S. If obtained in error, please destroy the information received and contact the sender. Its retention, recording, use or distribution

with any intention is prohibited. This message has been tested by antivirus software. Nonetheless, SUMA LEGAL S.A.S. assumes no responsibility for damages caused by the receipt or use of the material, given that it is the responsibility of the addressee to verify by his own means the presence of a virus or any other harmful defect.

Medellín, 25 de mayo de 2021

Respetado señor Juez

HERNANDO ANTONIO BUSTAMANTE TRIVIÑO

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Envigado, Antioquia

E. S. D.

Referencia: *Proceso declarativo verbal de mayor cuantía*
Asunto: *Recurso de reposición respecto del auto admisorio de la demanda*
Demandante: *Jesús Ángel Ruíz Echeverri*
Demandados: *Fiduciaria Corficolombiana S.A. en nombre propio y otros*
Radicado: *05266310300320210002700*

1. DESIGNACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA Y DE SU APODERADO:

MATEO PELÁEZ GARCÍA, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, abogado inscrito, portador de la Tarjeta Profesional 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. en posición propia**, conforme al poder que adjunto a la presente, respetuosamente, me permito **interponer recurso de reposición** en contra el auto del veintiuno (21) de abril de 2021, por medio del cual, se admitió la demanda declarativa presentada por JESÚS ÁNGEL RUIZ ECHEVERI y se vincula indebidamente como parte pasiva del proceso a **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.** en posición propia, en los siguientes términos:

2. OPORTUNIDAD DEL RECURSO Y PROCEDENCIA DEL MISMO:

El pasado martes dieciocho (18) de mayo de 2021 se remitió por parte del apoderado de la parte demandante una comunicación electrónica a la dirección electrónica notificaciones.judiciales@fiduciariacorficolombiana.com, por medio de la cual, se procedió a remitir notificación personal a mi representada FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. en posición propia.

Conforme a lo anterior, la notificación en cuestión se entendió como realizada una vez transcurridos dos (2) días hábiles siguientes al envío del mensaje¹, que para el caso serían los días miércoles diecinueve (19) y jueves veinte (20) de

¹ Artículo 8. Notificaciones personales. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual.

Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio. El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.

mayo de 2021, empezando a computarse el término para interponer recursos y contestar la demanda a partir del día viernes veintiuno (21) de mayo de 2021.

Así las cosas, el término para interponer el recurso de reposición frente a una providencia dictada fuera de audiencia es de tres (3) días hábiles siguientes al de la notificación del auto, habiendo sido notificada mi representada del auto admisorio de la demanda, al finalizar el día jueves veinte (20) de mayo de 2021, el término referido tiene por extremo inicial el día viernes veintiuno (21) de mayo de 2021 y como extremo final el día martes veinticinco (25) de mayo de 2021, fecha en la cual se está presentando el recurso en cuestión.

3. PETICIÓN:

Se revoque parcialmente el auto del veintiuno (21) de abril de 2021, por medio del cual, se admitió la demanda de la referencia, con el fin que se desvincule a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia** y únicamente quede vinculada al proceso en cuestión **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO SALAMANDRA**, posición jurídica con la que se ha vinculado contractualmente con la demandante esta entidad.

Lo anterior, de acuerdo con los fundamentos fácticos y jurídicos contenidos en el presente recurso de reposición.

4. RAZONES DEL RECURSO:

Las razones por la que estimamos se debe reponer el auto admisorio proferido son las siguientes:

4.1. Las pretensiones contenidas en la demanda buscan, según su propio texto: (I) Declarar que las sociedades demandadas **incumplieron** el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, por medio del cual, se constituyó el FIDEICOMISO SALAMANDRA respecto del cual la demandante no es parte, (ii) Declarar que las sociedades demandadas incumplieron el Encargo Fiduciario para la Vinculación al FIDEICOMISO SALAMANDRA suscrito por la demandante, respecto del cual mi representada en posición propia no es parte y (iii) A raíz de esto se ordenen las correspondiente restituciones mutuas y pago de perjuicios.

4.2. AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. EN POSICIÓN PROPIA:

Mi mandante, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia, no es ni ha sido parte en el contrato denominado "ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SALAMANDRA". Basta leer su título para saber que la vinculación se hacía al FIDEICOMISO SALAMANDRA, del cual FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actúa como vocera y administradora, pero no en posición propia.

Lo que queremos poner de relieve al Despacho es que, la relación jurídica contenida en el contrato denominado "ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SALAMANDRA", se estableció entre los señores ÁLVARO MARTÍNEZ CANO y ALBA LUCÍA ÁLVAREZ GAVIRIA, quienes posteriormente cedieron su posición contractual en favor del señor JESÚS ÁNGEL RUÍZ ECHEVERRI, por una parte actuando este último a partir de tal acto como BENEFICIARIO DE ÁREA, por otra, la sociedad GRUPO MONARCA S.A. EN

La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación.

REORGANIZACIÓN, actuando como FIDEICOMITENTE y finalmente, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., actuando en dicho negocio jurídico única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SALAMANDRA., toda vez que con la celebración del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, deja de actuar en posición propia y solo interviene durante el desarrollo del objeto del contrato de fiducia mercantil en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SALAMANDRA.

4.3. AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA:

La demandante no se encuentra legitimada en la causa por activa para solicitar la declaración de incumplimiento del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO SALAMANDRA, por el simple pero trascendental e irrefutable hecho de que nunca fue parte de dicho contrato a ningún título.

De conformidad con el principio de la relatividad de los contratos, la demandante carecería por completo de legitimación en la causa por activa para interponer acciones judiciales de responsabilidad contractual frente a un negocio jurídico ajeno, en la medida que los efectos jurídicos que irradian de esa relación jurídico – contractual incumben única y exclusivamente a las partes del mismo, y en este sentido un tercero ajeno a la relación contractual, como lo es en este caso el señor JESÚS ÁNGEL RUÍZ ECHEVERRI respecto al contrato de fiducia mercantil en mención, esta no está legitimada en la causa por activa para cuestionar y poner en tela de juicio en sede judicial el incumplimiento o no del mismo, pues las leyes procesales y sustanciales reservan dicha potestad única y exclusivamente para los contratantes.

4.4. Así las cosas, no puede pues, solicitar la resolución de un contrato quien no fue parte en el mismo, esto, respecto del contrato de fiducia, ni mucho menos declararse una responsabilidad contractual de quien no fue parte, tampoco su indemnización de perjuicios, respecto del encargo fiduciario de vinculación.

4.5. Entendiendo la legitimación en la causa como la titularidad del derecho en las dos partes, demandante y demandado, en el sentido expresado y reiterado por la Corte Suprema de Justicia, como “... un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama **y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa** ...” (negrilla y subraya nuestra), situación que precisa la Corte en la misma sentencia, al indicar que “... mal podría condenarse a quien no es la persona que debe responder del derecho reclamado o a quien es demandado por quien carece de la titularidad de la pretensión que reclama ...” (Los resaltados son nuestros), **es claro que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., no está legitimada en la causa por pasiva, pues no existe identidad entre ella y la persona (o ente, en este caso de patrimonios autónomos o fideicomisos) respecto de la cual se podría exigir la obligación correlativa que sería el Patrimonio Autónomo, haciendo la aclaración que, respecto de nuestra posición, no observamos algún tipo de incumplimiento por parte de este último.**

4.6. En virtud de los artículos 1.226, 1.227, 1.233 1.238 del Código de Comercio, entre otros, se tiene que a través del contrato de fiducia se constituye un patrimonio autónomo al cual se le transfieren los bienes que se quiere sean afectos a la finalidad del contrato respectivo, el patrimonio autónomo es una individualidad jurídica propia, de creación legal expresa, afecto a la finalidad determinada, cuyos bienes o activos responden por las obligaciones de carácter patrimonial que se adquieran en el cumplimiento de la finalidad, los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida, debiéndose mantener los bienes fideicomitidos

separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.

4.7. Consecuente con ello, el artículo 53 del CGP, señaló que los patrimonios autónomos tienen capacidad para ser parte en un proceso y que comparecen al proceso a través de la sociedad fiduciaria respectiva (artículo 54).

4.8. Esto para decir que las sociedades Fiduciarias pueden actuar en el mundo jurídico en una de dos condiciones:

- (i) de una parte, como vocera y administradora de los Fideicomisos que se constituyan y, en tal virtud adquiere derechos y contrae obligaciones en nombre del respectivo patrimonio y,
- (ii) por otra, en lo que se ha denominado su posición propia, esto es, actuando, no como vocera y administradora de un Fideicomiso, sino en su propio nombre y representación legal, contrayendo derechos y adquiriendo obligaciones en su propio nombre y para sí misma.

La diferenciación entre la condición de una sociedad fiduciaria cuando actúa como vocera y administradora de un patrimonio autónomo, a cuando actúa en posición propia, ha sido señalada, de forma diáfana por la jurisprudencia².

4.9. En línea con lo expuesto, el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 dispone que los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia³.

Tanto cierto es todo lo anterior, que en el artículo 127 de la ley 1607 de 2012, modificatorio de los numerales 1 y 2 y de los incisos 1° y 2° del numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario y adiciona el numeral 8, el legislador dispone que las sociedades Fiduciarias deben tener dos números de identificación tributaria, uno para la sociedad fiduciaria en sí misma y otro para los patrimonios autónomos⁴.

Es así como la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. como vocera y administradora de los patrimonios autónomos, se identifica tributariamente con el NIT 800.256.769-6 mientras que, en su posición propia, su NIT es 800.140.887-8.

4.10. En conclusión, siendo las pretensiones declarativas de un incumplimiento contractual pactadas en un contrato del cual mi mandante en posición propia no fue parte, no existe legitimación en la causa por pasiva respecto de mi mandante, y, en consecuencia, se debe modificar (con todo respeto lo decimos) parcialmente el auto admisorio de la demanda para desvincular a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición

² Sentencia de Casación, de la Corte Suprema de Justicia, de agosto 3 de 2005, Exp.1999, M.P.: Silvio Fernando Trejos

³ Adicionalmente, esta norma señala lo siguiente:

"En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia."

⁴ **Artículo 127.** Modifíquense los numerales 1 y 2 y los incisos 1° y 2° del numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario y adiciónese el numeral 8, los cuales quedarán así:... 5. Las sociedades fiduciarias deben cumplir con los deberes formales de los patrimonios autónomos que administren. Para tal fin, se le asignará a las sociedades fiduciarias, aparte del NIT propio, un NIT que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administren. El Gobierno Nacional determinará adicionalmente en qué casos los patrimonios autónomos administrados deberán contar con un NIT individual, que se les asignará en consecuencia...".

propia y en su lugar vincular al FIDEICOMISO SALAMANDRA el cual es administrado por FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

5. MEDIOS DE PRUEBA:

Para respaldar lo manifestado, aportamos copia simple de los siguientes documentos:

- Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos y sus otrosíes.
- NIT de los Fideicomisos administrados por Fiduciaria Corficolombiana S.A.
- NIT de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en posición propia.

Los documentos privados originales aportados en copia simple al proceso se encuentran en poder de mi representada.

6. ANEXOS:

Acompaño el presente escrito los documentos anunciados como pruebas, así mismo, el poder que me faculta como apoderado para actuar dentro del proceso y su correspondiente mensaje de datos.

Del Señor Juez(a), respetuosamente,



MATEO PELÁEZ GARCÍA

T.P. No. 82.787 del C.S. de la J.

C.C. No. 71'751.990 de Medellín

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA**

Entre los suscritos a saber, de una parte, **HENRY ALONSO MADRID GOMEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.347.873, quien actúa en calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad **GRUPO MONARCA S.A** con Nit. 830.509.932-7, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No.1312 del 23 de Noviembre de 2004 de la Notaría Única de Sabaneta, inscrita en la cámara de comercio del Aburra Sur el 9 de Diciembre de 2004 bajo el No. 43429 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio del Aburra Sur, el cual se adjunta y quien para todos los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y **VICTORIA LUCÍA NAVARRO VARGAS**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.892.699 de Envigado, quien obra como apoderada y representante de acuerdo con poder contenido en escritura pública No. 112 del 18 de Enero de 2008 de la Notaría Primera de Cali de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A.**, sociedad con domicilio principal en Cali, legalmente constituida mediante escritura pública No. 2.803 del 04 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali, autorizada para prestar servicios fiduciarios mediante Resolución No. 3.548 de septiembre 30 de 1991, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Cali y Certificado de existencia de la Superintendencia Financiera, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, hemos convenido por medio del presente documento celebrar un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que se denominará para todos los efectos a que haya lugar **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A - FIDEICOMISO SALAMANDRA** en adelante **EL CONTRATO o EL FIDEICOMISO**), en los siguientes términos y previas las siguientes

CONSIDERACIONES:

PRIMERA.- Que la sociedad **GRUPO MONARCA S.A** (en adelante **EL PROPIETARIO**) es titular del derecho real de dominio y propiedad de los siguientes bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 001-1032357, 001-908297, 001-908296, 001-908295, 001-908294, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona sur, los cuales serán englobados y nuevamente subdivididos en dos lotes, de acuerdo a la Resolución No. 373 del 24 de noviembre de 2009, de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del Municipio de Sabaneta. En uno de los lotes resultantes, cuya área es de 5297.16m2 se construirá por cuenta y riesgo del Fideicomitente **EL PROYECTO** denominado **EDIFICIO RESIDENCIAL SALAMANDRA**. El anterior inmueble, en lo sucesivo se denominará **EL INMUEBLE**.

SEGUNDA.- Que **EL INMUEBLE** para la construcción del **EDIFICIO SALAMANDRA** es resultado del englobe y del loteo o subdivisión los cinco (5) lotes identificados, los cuales

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com



1

[Handwritten signature]



Fiduciaria Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

fueron adquiridos por la sociedad GRUPO MONARCA S. A. mediante compraventa realizada a la sociedad GARLEMA S. A. a través de la Escritura pública No. 3158 del 13 de mayo de 2008 de la Notaría Doce (12) del Círculo de Medellín, debidamente registrada.

TERCERA.- Que **EL FIDECOMITENTE** por medio del presente instrumento, instruye a **LA FIDUCIARIA** para que ésta como vocera y administradora de **EL FIDEICOMISO**, suscriba con **LA PROPIETARIA**, la o las escrituras públicas de transferencia por medio de las cuales ésta, transfiera la propiedad del inmueble a favor del presente patrimonio.

CUARTA.- Que **EL FIDEICOMITENTE** planea adelantar sobre el **INMUEBLE**, un proyecto inmobiliario, en adelante **EL PROYECTO**, denominado **EDIFICIO SALAMANDRA**, el cual consta de 213 apartamentos

QUINTA.- Que **LA FIDUCIARIA** está debidamente autorizada para realizar Contrato de Fiducia Mercantil de acuerdo con la Resolución impartida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

SEXTA.- EL FIDEICOMITENTE con el fin de obtener recursos para la ejecución del **PROYECTO**, realizará operaciones de venta al descuento de los derechos fiduciarios que tiene a su favor en **EL FIDEICOMISO**, las cuales se formalizarán a través de cesión de dichos derechos (en adelante **CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS**). Las **CESIONES DE DERECHOS FIDUCIARIOS** realizadas a favor de la sociedad que se determine por parte de **EL FIDEICOMITENTE** (quien para los efectos de este contrato se denominará **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**), deberán ser previamente informadas por **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA**. La **FIDUCIARIA** se reserva en todo momento el derecho de aceptar o no, a la mencionada sociedad o sus cesionarios en calidad de **ACREEDOR BENEFICIARIO**, previo el cumplimiento de las políticas de conocimiento de cliente por parte de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con la normatividad correspondiente. No obstante, se entenderá que para que pueda perfeccionar la operación de venta al descuento que adelantará **EL FIDEICOMITENTE** a favor de la sociedad que éste determine, **LA FIDUCIARIA** deberá tener registrado en **EL FIDEICOMISO**, ventas de unidades a personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA** que equivalen como mínimo al noventa por ciento (90%) de unidades vendidas respecto de la totalidad de **EL PROYECTO**, debidamente vinculados a través de encargos fiduciarios de vinculación.



Con base en las anteriores consideraciones se pactan las siguientes cláusulas:



CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA**, como fiduciario de **EL FIDEICOMISO** que por este instrumento se constituye:

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

pm 2



- 1) Suscriba la o las escrituras públicas de transferencia a través de las cuales **LA PROPIETARIA**, transfiera a **EL FIDEICOMISO** la propiedad de los **INMUEBLES** y **LA FIDUCIARIA** mantenga la titularidad jurídica de los mismos, y de aquellos que en ejecución del presente contrato sean transferidos a **EL FIDEICOMISO**, junto con los incrementos que se realicen.
- 2) Administre los recursos que ingresen al presente patrimonio autónomo y los entregue a quien corresponda de conformidad con lo que se establece en el presente contrato.
- 3) Permita el desarrollo del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE**. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños, y demás características de **EL PROYECTO** serán definidos por el **FIDEICOMITENTE**, quien lo informará a **LA FIDUCIARIA** por escrito.
- 4) Transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes de **EL PROYECTO**, a quienes corresponda de acuerdo con los términos del presente contrato
- 5) Como fiduciario de **EL FIDEICOMISO**, y con los recursos que administrará en el mismo, atienda de manera prioritaria los pagos de las obligaciones adquiridas por **EL FIDEICOMITENTE** a favor de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, en virtud y con ocasión de la **CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS** que realizó **EL FIDEICOMITENTE**, a su favor en el **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En desarrollo del objeto del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, que vayan dirigidos exclusivamente al cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por si, por tercero o por instrucción del **FIDEICOMITENTE**, vincularse al fideicomiso en una cualquiera de las formas mencionadas.

PARAGRAFO TERCERO: Que **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el parágrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARAGRAFO CUARTO: El **FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar a la **FIDUCIARIA** todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los parágrafos anteriores que la **FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren los parágrafos anteriores de la presente cláusula.

PARAGRAFO QUINTO: Que **EL FIDEICOMITENTE** declara que ha sido suficientemente informado por **LA FIDUCIARIA** sobre los riesgos y limitaciones que asumen por la administración de los recursos en la Cartera Colectiva Valor Plus que ésta administra, que ha sido advertido por parte de **LA FIDUCIARIA** sobre las obligaciones de éste, y la

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° SC 2779-1

Handwritten signature

naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente documento declara aceptar y entender. No obstante, **LA FIDUCIARIA** podrá invertir los recursos producto de las operaciones de descuento que se efectúen a través de **CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS**, en las inversiones autorizadas admisibles a nombre de **EL FIDEICOMISO**, y que son definidas en el presente contrato, y de acuerdo con la disponibilidad de recursos que se requieran e indiquen en el Comité Fiduciario y que se requieran para garantizar los flujos requeridos para la ejecución de **EL PROYECTO**.

PARAGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE declara que ha sido advertido por parte de **LA FIDUCIARIA** sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los bienes fideicomitados, tales como, sin ser los únicos, riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez, en la administración de los recursos en la Cartera Colectiva Valor Plus, los cuales **EL FIDEICOMITENTE** con la firma del presente documento declaran aceptar y entender.

PARAGRAFO SEPTIMO: LA FIDUCIARIA en el comité de negocios evaluó circunstancias que eventualmente dieran lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente fideicomiso, concluyendo que por la naturaleza del mismo, el objeto y las instrucciones dadas por **EL FIDEICOMITENTE**, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen "entidades vinculadas" a la **FIDUCIARIA** que participen como fideicomitentes, beneficiarios o acreedores garantizados. Para los efectos de este contrato, se entienden como "entidades vinculadas" las personas o entidades definidas en el cuarto inciso del numeral 7 del Capítulo Cuarto del Título IV de la Circular Básica Jurídica. En el evento de presentarse conflicto de intereses en el desarrollo del presente contrato, la **FIDUCIARIA** procederá siempre sin ninguna excepción a favor del **FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO OCTAVO: Los rendimientos generados por los recursos fideicomitados, formarán parte de éstos desde el momento en que se causen y estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente contrato, en los términos y condiciones en éste señalado.

PARAGRAFO NOVENO: LA FIDUCIARIA girará recursos a **EL FIDEICOMITENTE** o a quien éste indique, previa aprobación de **EL INTERVENTOR** y de **EL INTERVENTOR DEL ACREEDOR BENEFICIARIO**, las sumas requeridas para el desarrollo de **EL PROYECTO**. De todas formas, **LA FIDUCIARIA** no podrá girar recursos para **EL PROYECTO** hasta tanto no se hayan transferido los inmuebles sobre los cuales se adelantará la construcción de **EL EDIFICIO SALAMANDRA**, a **EL FIDEICOMISO**.

CLAUSULA SEGUNDA: Para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **FIDEICOMISO:** Es el patrimonio autónomo o sea el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido con la celebración del presente contrato de fiducia mercantil.
2. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Handwritten signature and initials



3. **EL FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad **GRUPO MONARCA S.A.**
BENEFICIARIOS: Son beneficiarios: a) **EL ACREEDOR BENEFICIARIO** o sus
asociados, en virtud de las operaciones de descuento que se efectúen a través de
CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS que celebre con el **FIDEICOMITENTE**, y que
caen sobre los derechos fiduciarios que éste tiene en **EL FIDEICOMISO**, y b) **EL**
FIDEICOMITENTE, una vez canceladas las obligaciones a que haya lugar en **EL**
FIDEICOMISO. Para efectos tributarios será beneficiario **el FIDEICOMITENTE**.

5. **BENEFICIARIOS DE AREA:** Son aquellas personas que mediante la celebración de
un Encargo Fiduciario se vinculan al presente contrato con el objeto de recibir, cumplidos
los compromisos que asuman al momento de suscribir el contrato, una o varias unidades de
EL PROYECTO a construir por **EL FIDEICOMITENTE** en **LOS INMUEBLES**. **EL**
BENEFICIARIO DE AREA no contrae obligación alguna relacionada con el desarrollo de
EL PROYECTO.

6. **EL PROYECTO:** Se entenderá como tal, la construcción del **EDIFICIO**
SALAMANDRA.

7. **LOS INMUEBLES:** Son el o los lotes que **LA PROPIETARIA** transferirá a **LA**
FIDUCIARIA por medio de escritura(s) pública(s).

8. **GERENTE DEL PROYECTO** o simplemente **EL GERENTE** será **EL**
FIDEICOMITENTE, quien será la persona encargada de adelantar, por su cuenta y riesgo,
la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica de **EL PROYECTO**, la coordinación
general de éste, así como de la construcción y promoción del mismo.

9. **EL INTERVENTOR:** Es el señor **CARLOS JARAMILLO RENDON** quien será la
persona encargada de realizar la interventoría a **EL PROYECTO** y quien suscribirá con la
sociedad **GRUPO MONARCA S.A** el respectivo contrato.

10. **EL ACREEDOR BENEFICIARIO:** Es la sociedad con la que el **FIDEICOMITENTE**
lleve a cabo operaciones de descuento, que se efectúen a través de **CESION DE**
DERECHOS FIDUCIARIOS de **EL FIDEICOMISO**.

11. **Inversiones Temporales Autorizadas:** Entiéndase por Inversiones Temporales
Autorizadas aquellas destinadas a mantener invertidos los recursos disponibles de **EL**
FIDEICOMISO, provenientes de las operaciones de descuento que no se requieran
utilizar para la ejecución mensual de **EL PROYECTO**, previa autorización del Comité
Fiduciario. Estas inversiones se realizarán de manera prioritaria en Compra de activos al
descuento a través de **FACTOR GROUP COLOMBIA S.A.**

12. **INTERVENTOR DEL ACREEDOR BENEFICIARIO:** Es la persona encargada de
realizar la interventoría a **EL PROYECTO** por parte de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**.
Una vez designado por **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, éste lo comunicará a **LA**
FIDUCIARIA, con el fin de que dicho interventor pueda solicitar cualquier información
respecto de **EL PROYECTO**.

CLAUSULA TERCERA.- EL FIDEICOMITENTE transfiere Al momento de la firma del
presente contrato a favor de la **FIDUCIARIA** a título de fiducia mercantil, la suma de UN
MILLÓN DE PESOS M-L (\$1.000.000.00).



certificado N° 96 2779-1

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

5

PM



**Fiduciaria
Corficolombiana**

Nit. 800.140.887-8

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA ÚNICA
Sabaneta Antioquia
Martha Lucía Cuatrecasas Vanegas



EL FIDEICOMISO también estará conformado, una vez transferidos al mismo el INMUEBLE, por todos aquellos activos que hayan ingresado a él, sea que se trate de bienes muebles, inmuebles, mejoras, recursos monetarios, etc.

CLAUSULA CUARTA.- EL o LOS INMUEBLE(S) que formarán parte de EL FIDEICOMISO, deberán estar libres de gravámenes y limitaciones al dominio.

PARAGRAFO: TENENCIA DEL INMUEBLE.- LA FIDUCIARIA entregará los INMUEBLES a título de comodato precario a EL FIDEICOMITENTE, quien responderá ante LA FIDUCIARIA y ante los terceros futuros adquirentes de unidades resultantes de EL PROYECTO por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al INMUEBLE. EL FIDEICOMITENTE se compromete a darle el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia correspondiente y protección del INMUEBLE, comunicando a LA FIDUCIARIA cualquier acto de perturbación de la propiedad. LA FIDUCIARIA podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere este parágrafo en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le dé a los bienes un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL FIDEICOMITENTE se compromete a entregar los bienes junto con las mejoras en ellos efectuadas, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios a más tardar el quinto día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación de hacer será exigible con la sola presentación de este contrato, sin necesidad de constitución en mora. En todo caso, EL FIDEICOMITENTE deberá cancelar a título de multa al patrimonio autónomo la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la entrega de alguno de los inmuebles cuyo comodato sea revocado, dicha obligación será exigible por la vía ejecutiva.

CLAUSULA QUINTA.- Que el INMUEBLE deberá estar al momento de ingresar a EL FIDEICOMISO, a paz y salvo por todo concepto de Impuestos prediales, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de la transferencia, sean ellos del orden nacional, departamental o municipal. Igualmente se entregará libre de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, hipotecas o cualquier otro gravamen.

CLAUSULA SEXTA.- Los bienes que conforman y conformarán el Patrimonio Autónomo se mantendrán separados del resto de activos de LA FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de la fiduciaria y solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

CLAUSULA SEPTIMA.- LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones para el desarrollo del presente fideicomiso: 1. Mantendrá la titularidad jurídica del INMUEBLE. 2. Exigir la responsabilidad respecto al saneamiento de los bienes fideicomitidos. 3. Llevará

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° SC 2079-1

6

[Handwritten signature]

la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros e inclusive de **EL FIDEICOMITENTE**. 4. Pedirá instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones o instrucciones contenidas en este acto constitutivo, si así lo exigen las circunstancias. En el evento que la fiduciaria pida instrucciones a las que se refiere este numeral, quedarán en suspenso todas las obligaciones y facultades relacionadas con el aspecto consultado, hasta tanto la Superintendencia Financiera se pronuncie sobre la petición, sin que por ese hecho se genere responsabilidad para **LA FIDUCIARIA**. 5. A la terminación del presente contrato procederá a la liquidación del fideicomiso.

CLAUSULA OCTAVA.- Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**, sin perjuicio de otras que se señalen en este contrato: 1. Transferir los recursos con los cuales se constituye el presente fideicomiso, así como los necesarios para dar cumplimiento a su objeto. 2. Cumplir con las demás obligaciones emanadas del presente contrato y la ley.

CLAUSULA NOVENA.- Son obligaciones de **LA FIDUCIARIA**, sin perjuicio de otras que se señalen en este contrato: 1. Realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente fideicomiso. 2. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. 3. Llevar la contabilidad del negocio fiduciario siguiendo los principios señalados en la ley. 4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos. 5. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga dudas acerca de sus funciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato. 6. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, mediante la presentación de un informe semestral a **EL FIDEICOMITENTE**. 7. Adelantar y llevar a su término la liquidación final del patrimonio autónomo de acuerdo con las normas aquí contenidas, y a falta de ellas, con las legales. 8. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley. 9. Informar y certificar de manera mensual a **EL ACREEDOR BENEFICIARIO** y a **EL FIDEICOMITENTE**, el estado de los pagos realizados por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, interesados en adquirir una unidad en **EL PROYECTO**.

CLAUSULA DECIMA.- La remuneración por los servicios prestados por **LA FIDUCIARIA** en la etapa operativa de este contrato será una suma mensual equivalente a ocho (8) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, pagadera mes vencido y podrá ser descontada directamente de los recursos administrados. La comisión durante la etapa de liquidación del fideicomiso, la cual ocurre desde el momento en el cual se certifique a **LA FIDUCIARIA** la terminación de la construcción de **EL PROYECTO**, será de tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, también pagaderos mes vencido y pagados por **EL FIDEICOMITENTE** pudiendo también ser descontados dicha comisión de los recursos administrados. En caso de realizarse operaciones en el mercado de valores, durante la etapa operativa, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a cobrar una remuneración igual al uno por mil (1x1000) sobre el monto de las operaciones, la cual se calculará mensualmente y se descontará de los recursos administrados en el fideicomiso. Las



Certificado N° SC 2779-1

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

MM

anteriores comisiones no incluyen IVA y tampoco comprende los gastos de defensa del fideicomiso.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- El presente contrato, tendrá una duración necesaria para dar cumplimiento al objeto del mismo, la cual se estima en **VEINTICUATRO (24) MESES** contados a partir de la fecha de firma del presente contrato. Este término podrá ser prorrogado de común acuerdo entre las partes, sin que exceda en cualquier caso, del máximo legal.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.- EL FIDEICOMITENTE autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, de supervisión y de información comercial, **LA FIDUCIARIA** reporte a la Central de Información Financiera y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita, comprende especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta a **LA FIDUCIARIA** para que solicite información sobre las relaciones comerciales que **EL FIDEICOMITENTE** tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: El impuesto de timbre del presente contrato estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

CLAUSULA DECIMA CUARTA: Serán causales de terminación del presente contrato las siguientes: 1. Haberse cumplido el objeto del mismo. 2. La imposibilidad absoluta de realizar su objeto. 3. El mutuo acuerdo de quienes firman este contrato. 4. Las demás causales previstas en la ley y en este contrato.

CLAUSULA DECIMA QUINTA.- **LA FIDUCIARIA** responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de su gestión, haciendo expresa constancia que asume obligaciones de medio y no de resultado.

CLAUSULA DECIMA SEXTA.- Las direcciones en que se harán las notificaciones o enviarán las notificaciones a que haya lugar, son las siguientes:

LA FIDUCIARIA: Calle 16 Sur No. 43 A – 49, Piso 8, Medellín.

EL FIDEICOMITENTE: Calle 75 Sur No. 43 A-14 Sabaneta.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA: Cualquier diferencia que surja entre las partes, con ocasión de la interpretación, celebración, ejecución, o liquidación de este contrato se someterá a la decisión de un Tribunal de arbitramento constituido por un árbitro que

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com





designará el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. La decisión será en derecho y deberá regirse por lo dispuesto en el Decreto 1888 de 1998 y la Ley 446 de 1998 y demás normas concordantes, modificatorias o complementarias.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: Para los efectos a que haya lugar, al momento de la transferencia que se haga a **EL FIDEICOMISO** del **INMUEBLE**, dicha escritura se liquidará con base en el valor catastral de los mismos.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: **EL FIDEICOMITENTE** hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, en **LOS INMUEBLES**, el proyecto inmobiliario. **EL PROYECTO** podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente **EL FIDEICOMITENTE**, modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción modificaciones en el número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio nomenclatura, ubicación portería o acceso, número de parqueaderos privados o de visitantes, ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos que no alteren sustancialmente, la calidad y/o el área de las unidades señaladas, y/o en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a **LA FIDUCIARIA** para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los encargos fiduciarios mediante los cuales se vincula a **EL BENEFICIARIO DE AREA**. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** e informadas por escrito a **LA FIDUCIARIA**, previo a la vinculación a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta cláusula. **EL PROYECTO** está concebido para desarrollar en dos (2) períodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación:

PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO). Tuvo por objeto la realización de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte del **FIDEICOMITENTE** dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la promoción de vinculaciones al mismo de personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA**, y al cumplimiento en su totalidad de las condiciones consagradas como punto de equilibrio estimado en preventas. Dicho periodo se encuentra cumplido, ya que el **FIDEICOMITENTE** ha cumplido con los requisitos exigidos para este.

Como se encuentra cumplido el periodo preoperativo, se iniciará el periodo operativo.

SEGUNDO PERÍODO (OPERATIVO). Se inicia a partir de la verificación por parte de **LA FIDUCIARIA** sobre el cumplimiento de todos los requisitos del periodo preoperativo - esta verificación no implica responsabilidad para **LA FIDUCIARIA** en la determinación del punto de equilibrio-. Las sumas depositadas en **LA FIDUCIARIA** por los futuros **BENEFICIARIOS DE AREA** durante el periodo preoperativo al igual que las que depositen en el futuro en

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com



[Handwritten signature]

cumplimiento de los encargos de vinculación al presente fideicomiso, serán destinadas por **EL FIDEICOMITENTE** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos de **EL PROYECTO**, no siendo de cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de las sumas así entregadas, por no ser parte del objeto de **EL FIDEICOMISO** el desarrollo ni control de **EL PROYECTO**. Durante el periodo operativo **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a:

1. Suministrar directamente al fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo de **EL PROYECTO**, cuando el flujo de caja lo requiera.
2. Adelantar la elaboración de los reglamentos de propiedad horizontal de **EL PROYECTO**, los cuales serán suscritos por **LA FIDUCIARIA** en su condición de propietaria fiduciaria de los predios sobre los cuales se desarrolla el mismo.
3. Gestionar la radicación de los documentos requeridos para adelantar las actividades de enajenación del **INMUEBLE** que integran **EL PROYECTO**.
4. Suscribir con la sociedad a través de la cual se lleve a cabo la operación de descuento de derechos fiduciarios, los documentos mediante los cuales se formalice la **CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS**.
5. Adelantar la construcción de **EL PROYECTO** estimada en **DOCE A DIECISEIS (12-16) MESES** contados a partir de la fecha de cumplimiento de las dos condiciones para el inicio de pagos a saber, la transferencia del **INMUEBLE** y la vinculación del noventa por ciento (90%) de los apartamentos pertenecientes al **PROYECTO**, más seis (6) meses de gracia para recibo de obra por parte de planeación y obtención de servicios públicos definitivos por parte de EPPM para **EL PROYECTO**.
6. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo **EL PROYECTO** sobre el **INMUEBLE**, y entregar a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** la unidad o las unidades respecto de la cuales se hayan vinculado.
7. **EL FIDEICOMITENTE** podrá obtener aprobación de una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para la financiación que garantice la terminación del proyecto.

Es obligación de **EL FIDEICOMITENTE**, aportar e informar a **LA FIDUCIARIA** conforme a los formatos que ésta le señale, los costos por su labor ejecutada con ocasión de este fideicomiso. Este periodo tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, sin que en todo caso pueda ser superior a **VEINTICUATRO (24) MESES** meses contados a partir de la firma del presente contrato.

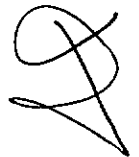
CLAUSULA VIGESIMA: INSTRUCCIONES. Para el desarrollo del objeto del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** seguirá las siguientes instrucciones:

1. Suscribir, como vocera y administradora de **EL FIDEICOMISO**, la o las escrituras públicas por medio de las cuales se transfiera a ella, la propiedad sobre el **INMUEBLE**.
2. Recibir de **EL FIDEICOMITENTE** los aportes que le corresponda para el desarrollo de **EL PROYECTO**, que comprenderán todos sus costos y gastos, incluyendo entre ellos los requeridos para la amortización del capital y de los intereses correspondientes a créditos por él obtenidos o por **EL FIDEICOMISO** con aquella destinación. Igualmente recibir de **EL**



Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

10






Fiduciaria Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

REPÚBLICA DE COLOMBIA
Municipio de Sabaneta
Sabaneta, Antioquia
Martha Lucia Cuatrecasas Variegas

BENEFICIARIO DE AREA los pagos establecidos en el documento de vinculación firmado entre **EL BENEFICIARIO DE AREA**, **EL FIDEICOMITENTE** y **LA FIDUCIARIA**.

3. Administrar los valores recaudados y los recursos financieros obtenidos, destinándolos a girar las sumas correspondientes a costos y gastos de **EL PROYECTO**. Para ello, **EL GERENTE DEL PROYECTO** deberá solicitar los giros a **LA FIDUCIARIA** y en ningún caso éstos excederán de cien (100) al mes, en caso que excedieren dicha cantidad, **LA FIDUCIARIA** cobrará por cada pago adicional la suma de \$6.000 más IVA. **EL GERENTE DEL PROYECTO**, impartirá órdenes de Giro a **EL FIDEICOMISO**, y en todo caso, será el responsable de la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes. **LA FIDUCIARIA** no asume ninguna responsabilidad por la destinación de los recursos transferidos, responsabilidad que será de cargo único y exclusivo de **EL FIDEICOMITENTE**. No obstante lo anterior, todos los desembolsos y/o pagos que realice **LA FIDUCIARIA**, sin excepción se harán previa certificación de avance de obra y/o anticipos con proveedores y debidamente autorizados por parte de **EL INTERVENTOR** y del **INTERVENTOR DEL ACREEDOR BENEFICIARIO**, salvo la comisión fiduciaria y el pago de los honorarios de **EL INTERVENTOR**.

4. Cuando **EL FIDEICOMITENTE** así lo decida, y siempre y cuando cuente con la aceptación previa, expresa y por escrito de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, suscribirá pagarés y celebrará contratos de mutuo, suscribirá los contratos de hipoteca sobre el **INMUEBLE** donde se desarrolla **EL PROYECTO**, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones contraídas por él o por **EL FIDEICOMISO** para la obtención de recursos destinados al desarrollo de **EL PROYECTO**. Se hace constar que los costos y gastos generados por la constitución y cancelación de estos gravámenes serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

5. En su momento otorgará la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se solemnice el reglamento de propiedad horizontal de **EL PROYECTO**, según la minuta suministrada por **EL FIDEICOMITENTE**, o de sus adiciones o modificaciones, en caso de requerirse, sin responsabilidad alguna para **LA FIDUCIARIA**. Igualmente suscribirá las escrituras de servidumbres que **EL FIDEICOMITENTE** considere necesarias, según la minuta también por él suministrada. También suscribirá las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para legalizar **EL PROYECTO** y para determinar el o los lotes a ceder al Municipio de Sabaneta para cumplir las obligaciones urbanísticas, y todas las demás escrituras, cualquiera sea el tipo de acto (tales como pero no limitados a reformas, adiciones, aclaraciones, modificaciones, resciliaciones etc) que para el desarrollo de **EL PROYECTO** se requieran, según la minuta suministrada por **EL FIDEICOMITENTE**.

6. En desarrollo del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá, de los fondos de **EL FIDEICOMISO**, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando **EL FIDEICOMITENTE** no los suministre, incluida su remuneración.

7. Llevará la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos, las que le serán reportadas por escrito por **EL GERENTE DEL PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA**.



Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

11

Handwritten signature and initials.



Fiduciaria Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

PARAGRAFO: El control de ingresos, gastos, cartera, aportes por cobrar a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, proveedores y en general toda la información financiera de **EL PROYECTO** estará a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

8. Llevará el registro de **LOS BENEFICIARIOS**, de los **CESIONARIOS** de éstos y de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**.

9. Como fiduciario, vocera y administradora de **EL FIDEICOMISO**, suscribirá las solicitudes a que haya lugar para obtener autorizaciones para la enajenación de unidades integrantes de **EL PROYECTO**.

10. Otorgará las escrituras mediante las cuales se transfieran a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, los bienes inmuebles en cabeza del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, respecto de los cuales de acuerdo con los contratos celebrados, tengan derecho cada uno de ellos. Las escrituras de enajenación lo serán a título de transferencia de beneficio y serán elaboradas por **EL FIDEICOMITENTE** previa aprobación del modelo de minuta por parte de **LA FIDUCIARIA**.

11. Procederá a la liquidación de este contrato de acuerdo con lo establecido en este contrato y a la entrega de lo que le corresponda a **EL FIDEICOMITENTE**, como excedente.

12. Realizará el recaudo de los aportes de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, de acuerdo con los planes de pago que constan en el encargo fiduciario de vinculación y entregará informes mensuales a **EL FIDEICOMITENTE** y a **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**. Para que **LA FIDUCIARIA** aplique al **BENEFICIARIO DE AREA** incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario de vinculación que ha firmado, se requerirá la solicitud por escrito de **EL FIDEICOMITENTE** al respecto.

13. Restituir a favor de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, los derechos fiduciarios, de acuerdo con el cuadro de asignación de valores que se dará a cada unidad inmobiliaria dentro de **EL PROYECTO** y que entregará **EL ACREEDOR BENEFICIARIO** a **LA FIDUCIARIA**. Para efectos de dicha restitución, **LA FIDUCIARIA** cada vez que firme una escritura de restitución a favor de un **BENEFICIARIO DE AREA** provisionará el valor de la restitución de derechos que le corresponden a **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, de acuerdo con el cuadro mencionado y girará a éste las sumas respectivas de manera quincenal.

14. Cuando la **FIDUCIARIA**, de acuerdo con lo autorizado por **EL COMITÉ FIDUCIARIO**, necesite disponer de los recursos de excedentes que se encuentren en las inversiones temporales autorizadas, requeridas para atender las operaciones del respectivo mes, de acuerdo con el flujo de **EL FIDEICOMISO**, deberá revisar que se cumpla con la condición de ventas de unidades a personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA** que equivalen como mínimo al noventa por ciento (90%) de las unidades vendidas respecto de la totalidad de **EL PROYECTO** registradas en el Fideicomiso."

15. Mensualmente **LA FIDUCIARIA** convocará a reunión del **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO**, el cual estará conformado por un (1) representante de **EL FIDEICOMITENTE**, un (1) representante de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, un (1) representante de los cesionarios que haya indicado **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, si fuere del caso (de no existir cesionarios, será otro representante de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**), y uno (1) de **LA FIDUCIARIA**. Así mismo, a las reuniones del **COMITÉ FIDUCIARIO** siempre asistirán en calidad de invitados **EL INTERVENTOR** y **EL INTERVENTOR DEL ACREEDOR BENEFICIARIO**. Las deliberaciones se llevarán a cabo

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

12



Handwritten signature and initials.



y las decisiones se tomarán, con una votación superior al 50% de los integrantes. Se entenderá que **LA FIDUCIARIA** tendrá voz pero no voto.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: OTRAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Para el desarrollo del objeto de este contrato, **LA FIDUCIARIA** asume obligaciones de medio y no de resultado. En virtud de la naturaleza del contrato, **LA FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. En especial deberá realizar las actividades que se enuncian a continuación:

1. Ejercerá, en su calidad de propietario fiduciario de los bienes que conforman y lleguen a conformar **EL FIDEICOMISO**, los derechos y las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, y de las mejoras y anexidades que se les incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones, puede tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión del **INMUEBLE** que se transferirán a título de fiducia, y **EL FIDEICOMITENTE** será, conforme a este contrato, tenedor y guardián de esos bienes, tal ejercicio, en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le de **EL FIDEICOMITENTE**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada **LA FIDUCIARIA** del cumplimiento de esta obligación si **EL FIDEICOMISO** no cuenta con los recursos necesarios o los mismos no son suministrados por **EL FIDEICOMITENTE**.
2. Mantendrá los bienes objeto de este **FIDEICOMISO**, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto a **EL FIDEICOMISO**.
3. Llevará la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos, contra actos de terceros, inclusive de **EL FIDEICOMITENTE**.
4. Pedirá instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando 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 Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho, responsabilidad alguna.
5. Rendirá cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con las instrucciones previstas en este contrato, mediante la presentación de un informe mensual a **EL GERENTE DEL PROYECTO**. Para dar cumplimiento a esta obligación, **LA FIDUCIARIA** enviará a la dirección registrada por la persona designada para recibir la información, una memoria en la cual se revele en forma pormenorizada el desarrollo de la labor encomendada, y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados a este **FIDEICOMISO** invertidos en su Cartera Colectiva Abierta "Valor Plus", se enviará mensualmente un extracto.
6. Adelantará y llevará a su término la liquidación final del Patrimonio Autónomo de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.



Certificado N° 027794

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com



7. Informará oportunamente a **EL FIDEICOMITENTE** sobre las circunstancias que durante la ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo de **EL FIDEICOMISO** y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento. Esta obligación de información no hace referencia con el desarrollo de **EL PROYECTO** en cuanto el mismo no es objeto del presente contrato de fiducia.
8. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE:

1. Pedir la remoción de la fiduciaria, y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar.
2. Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA**.
3. Las inherentes a la administración de los bienes vinculados a **EL FIDEICOMISO**.
4. Cuando las circunstancias lo aconsejen, autorizar la prórroga del presente contrato.
5. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
6. Autorizar la cesión de derechos en **EL FIDEICOMISO** y sus modalidades.
7. Estudiar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato, y decidir sobre ellas.
8. Decidir sobre la distribución de excedentes a la terminación de **EL FIDEICOMISO**.
9. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
10. Modificar de común acuerdo con **LA FIDUCIARIA** los términos del presente contrato de fiducia, asumiendo respecto de los **BENEFICIARIOS DE AREA** cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación. **EL ACREEDOR BENEFICIARIO** debe autorizar de manera previa, expresa y escrita cualquier modificación que se vaya a realizar a **EL CONTRATO**.
11. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que **LA FIDUCIARIA** preste caución y efectúe el inventario del bien fideicomitado, de haber lugar a ello.
12. Impugnar los actos anulables realizados por **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución del bien fideicomitado.
13. Exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento y, en especial, a la finalización y liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
14. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución de **EL PROYECTO**.
15. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se encuentren en cabeza de él, teniendo siempre en cuenta, en el caso de los Cesionarios, la modalidad de cesión hecha.
16. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.



CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL FIDEICOMITENTE. Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE**, además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Handwritten signature and initials.



Fiduciaria Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA ÚNICA
Sabaneta Antioquia
Martha Lucía Cuartas Vanegas

1. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en este contrato, previa la aceptación de **LA FIDUCIARIA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.
2. Suministrar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** las sumas de dinero que ésta le solicite para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón pueda causarse.
3. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de noviembre 13 de 1996 expedida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia autenticada del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
4. Otorgar a favor de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que **LA FIDUCIARIA** como vocera de aquél lo llene según las instrucciones que los otorgantes darán y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que los suscriptores adeuden al patrimonio y que consten en los respectivos documentos como facturas, títulos valores y demás obligaciones a cargo del **PATRIMONIO** en los términos de este contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por **LA FIDUCIARIA** para adelantar el cobro de las sumas adeudadas, por la vía o vías que estime más adecuadas.
5. Pagar los costos y gastos que se originen en el contrato.
6. Pagar la remuneración de **LA FIDUCIARIA** prevista en esta escritura.
7. Suministrar todos los fondos que requiera el desarrollo del presente Contrato y de **EL PROYECTO**, en los términos, condiciones y oportunidades previstas, al igual que los recursos necesarios para atender los pagos a favor de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO** por las operaciones de descuento, que se efectúen a través de **CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS** una vez cumplido el plazo previsto en cada una de éstas.
8. Elaborar el Presupuesto inicial de **EL PROYECTO**, determinando el monto estimado de todos sus costos y gastos y las fechas en las cuales debe entregar al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos para el normal desarrollo y la cumplida ejecución de dicho **PROYECTO**; y considerar y aprobar las modificaciones a ese Presupuesto y a los flujos de fondos.
9. Autorizar si es del caso a **LA FIDUCIARIA**, previa autorización expresa y escrita de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, para constituir garantías reales sobre bienes de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** para respaldar obligaciones de éste, previa la revisión y aprobación de la respectiva garantía y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar.

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

15



Certificado N° 001279-1

[Handwritten signature]



Fiduciaria Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA ÚNICA
Sabana de San Carlos
Martha Lucia Cuatrecasas Vanegas

Igualmente autorizará a **LA FIDUCIARIA**, previa autorización expresa y escrita de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, para constituir las servidumbres necesarias.

10. Crear los Comités y órganos que considere necesarios, y asignarles sus funciones.

11. Las demás establecidas en este contrato y aquéllas no asignadas al Gerente del Proyecto o a **LA FIDUCIARIA**.

12. Sustituir a **LA FIDUCIARIA** económica y procesalmente en el evento de una revocatoria directa o judicial de la licencia de construcción y/o urbanismo de **EL PROYECTO**.

13. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo **EL PROYECTO**, y entregar a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** las unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: DE LA GERENCIA DEL PROYECTO. **EL FIDEICOMITENTE** llevará a cabo la **GERENCIA** de **EL PROYECTO**, y como tal será la persona encargada de realizar entre otras las siguientes funciones relacionadas con la construcción de **EL PROYECTO**, con total independencia de la **FIDUCIARIA**. Entre otras tendrá las siguientes funciones:

1. Controlar y vigilar la ejecución de **EL PROYECTO** en todos sus aspectos.

2. Controlar la calidad de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones de **EL PROYECTO**, al igual que de su normal desarrollo dentro de los períodos proyectados.

PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO** establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades que les corresponda en **EL PROYECTO**. En éste deberá incluirse el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.

3. Contratar la elaboración del reglamento de propiedad horizontal correspondiente a **EL PROYECTO**, con plena autonomía técnica y directiva.

4. En general, adelantar el manejo financiero y administrativo de **EL PROYECTO**, de acuerdo con las decisiones y orientaciones de los órganos competentes. En desarrollo de esta función, solicitará a **LA FIDUCIARIA** los giros que ésta deba hacer para el desarrollo de **EL PROYECTO**.

5. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas y otras partes que intervengan en el desarrollo de **EL PROYECTO**.

6. Reportar mensualmente a **LA FIDUCIARIA** las mejoras incorporadas al **INMUEBLE**.

7. Vincular las demás personas que considere necesarias para el desarrollo de **EL PROYECTO**. Los honorarios y los términos de cada contrato serán definidos por **LA GERENCIA**. Al celebrar cada uno de los anteriores contratos se acordarán los derechos y obligaciones de las partes. Expresamente se declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la celebración de los contratos de que trata el presente numeral y el anterior ni con la ejecución de los mismos, ni con el pago de honorarios.

8. Controlar los aportes de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** mediante conciliaciones periódicas con **LA FIDUCIARIA**.



Certificado N° SC 2739-1

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

[Handwritten signature]



CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son beneficiarios: a) el **ACREEDOR BENEFICIARIO** o sus cesionarios, en virtud de las operaciones de descuento que se efectúen a través de **CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS** que celebre con el **FIDEICOMITENTE**, y que recaen sobre los derechos fiduciarios que éste tiene en **EL FIDEICOMISO**, y b) **EL FIDEICOMITENTE**, una vez canceladas las obligaciones a que haya lugar, en **EL FIDEICOMISO**. Para efectos tributarios será beneficiario el **FIDEICOMITENTE**.

PARAGRAFO: Será también **BENEFICIARIO**, el tercero a quien éste o su cesionario ceda parcial o totalmente sus derechos y/o posición contractual en **EL FIDEICOMISO**, quien por virtud de esa cesión tomará el carácter de **BENEFICIARIO**, de lo cual deberá ser previamente informado **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**.

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Como lo autoriza la ley, y en los términos de aquella y de este contrato, y de las modificaciones o reformas que a él se acuerden, **EL FIDEICOMITENTE**, está facultado para ceder su posición contractual en **EL FIDEICOMISO**, mediante un **CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL**.

I. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, y enviado a **LA FIDUCIARIA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, todo ello para efecto de los registros de **LA FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá contener:

1. Determinación del porcentaje que se cede.
2. La manifestación expresa del Cesionario de que conoce y acepta el presente contrato, al cual se vincula en desarrollo de dicho acuerdo de cesión.

LA FIDUCIARIA se reservará el derecho de objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo aquí previsto, **EL FIDEICOMITENTE** podrá gestionar la vinculación de terceros a **EL FIDEICOMISO**, bajo la calidad de **BENEFICIARIOS DE AREA**, quienes quedarán vinculados a **EL FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que corresponda a **EL BENEFICIARIO** en una o varias determinadas unidades inmobiliarias; de manera que lo que a este tipo de **BENEFICIARIO DE AREA** corresponda por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO**, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en esas determinadas unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO**. **LA FIDUCIARIA** sólo podrá registrar **BENEFICIARIOS DE AREA** cuando así se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE**; y estos **BENEFICIARIOS DE AREA** sólo podrán ceder sus derechos en los mismos términos de transferencia acordados por ellos al adquirirlos, y no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** distintos de la unidad o unidades inmobiliarias a las que se concreta su vinculación; y sin que adquieran por dicha vinculación, el carácter de **BENEFICIARIOS** con relación a los demás derechos propios de éstos, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y



Certificado N° SC 2579-1

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Handwritten signature and initials.

Fiduciaria Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

Decisiones que son de incumbencia de éste. Podrá en estos casos **EL FIDEICOMITENTE** al gestionar la vinculación de **BENEFICIARIOS DE AREA** establecer en los respectivos encargos fiduciarios de vinculación que los recursos que se obligan a pagar en virtud de la celebración del mencionado encargo sean entregados a **LA FIDUCIARIA**, para ser administrados de conformidad con lo previsto en este contrato.

II. Siempre que se hayan cumplido todos los requisitos establecidos, se otorgará el contrato de **CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL** o de **VINCULACIÓN** en tres (3) ejemplares que suscribirán las partes que intervienen y **LA FIDUCIARIA**, esta última como constancia de aceptación de la cesión o de la vinculación. A cada una de las partes suscriptoras se le entregará uno de tales ejemplares. **LA FIDUCIARIA** procederá inmediatamente con base en el contrato, a registrar la cesión y/o vinculación.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los gastos que se generen por la cesión de la posición contractual o por la cesión del encargo de vinculación al fideicomiso deberán ser pagados por el cedente.

PARAGRAFO TERCERO: En todo caso, cualquier cesión de posición contractual de **EL FIDEICOMITENTE** requerirá la aceptación previa, expresa y escrita de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**.

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA: DECLARACION DE EL FIDEICOMITENTE. **EL FIDEICOMITENTE** declara que como el desarrollo de **EL PROYECTO** estará a su cargo, este será de su exclusiva responsabilidad y **LA FIDUCIARIA** no responde por la ejecución de **EL PROYECTO**, estabilidad y calidad del mismo, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contrae responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el proyecto, tales como:

1. Estudios de factibilidad del proyecto, presupuestos, y flujo de caja.
2. Estudios técnicos.
3. Licencias de urbanismo y de construcción.
4. Planos arquitectónicos generales, definitivos y aprobados.
5. Programa general del proyecto.
6. Estructuración financiera del proyecto.
7. Estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
8. Planos, cálculos y diseños estructurales, memorias de cálculo y cantidades de obra.
9. Reglamento de Propiedad Horizontal.
10. Contratos suscritos con terceros.

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: PLAN DE CONTINGENCIA. No obstante que de conformidad con el presente contrato la participación de **LA FIDUCIARIA** está encaminada única y exclusivamente a ser la propietaria fiduciaria de los predios en los cuales **EL FIDEICOMITENTE** ha de adelantar por su cuenta y riesgo un desarrollo inmobiliario, para cuyos efectos se le ha concedido la tenencia y custodia de los mismos, **EL FIDEICOMITENTE** como un mecanismo de protección de los intereses de quienes han de participar como **BENEFICIARIOS DE AREA**, y como señal de su buena fé, establece en

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

18



Certificado N° 2729-1

Handwritten signature and initials "MH" and "2"



Fiduciaria Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA ÚNICA
Sabaneta Antioquia
Martha Lucia Cuatros Vaneegas

favor de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, el plan de contingencia a que se refiere la presente cláusula. El mencionado mecanismo operará única y exclusivamente cuando en la ejecución del presente contrato se presente uno o más de los siguientes eventos:

1. La notificación a **LA FIDUCIARIA** por parte de un número plural de **BENEFICIARIOS DE AREA** vinculados a un número igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) de las unidades de **EL PROYECTO**, en el sentido de informar incumplimiento injustificado de **EL FIDEICOMITENTE** en los acabados de **EL PROYECTO** que constan en el anexo de los encargos fiduciarios de vinculación firmados con los **BENEFICIARIOS DE AREA** respecto de las unidades a las cuales se vincularon.
2. La suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un periodo igual o superior a tres (3) meses. Se entiende también por justa causa la fuerza mayor o el caso fortuito.
3. El incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, en los pagos a que se obliga a favor de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO** en razón de las operaciones de descuento, que se efectúen a través de **CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS** por más de ciento veinte (120) días.
4. La mora sin justa causa en la entrega de las unidades resultantes del proyecto, por parte de **EL FIDEICOMITENTE** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, por más de ocho (8) meses, contados a partir de la fecha establecida en los encargos fiduciarios de vinculación como plazo máximo para dicha entrega.
5. La suspensión de la obra por parte de autoridad competente, por un período mayor a tres meses, por culpa de **EL FIDEICOMITENTE**.

Los anteriores incumplimientos los dictaminará el **AMIGABLE COMPONEDOR** designado por la Cámara de Comercio de Medellín, del que se hace referencia más adelante.

Presentado uno o más de los eventos indicados, y activado por ende el plan de contingencia, **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

1. Cuando un número de **BENEFICIARIOS DE AREA** vinculados a un número igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) de las unidades de **EL PROYECTO**, que consideren que se les ha incumplido en los acabados de **EL PROYECTO** que constan en el anexo de los encargos fiduciarios de vinculación firmados, le presenten por escrito la explicación de las razones por las cuales consideran que el incumplimiento se ha hecho manifiesto, **LA FIDUCIARIA** correrá traslado de la comunicación de incumplimiento a **EL FIDEICOMITENTE**, quien dentro de los quince (15) días hábiles siguientes comunicará por escrito a **LA FIDUCIARIA** su conformidad o inconformidad con las razones de incumplimiento aducidas por los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

2. Evaluada las razones de conformidad o inconformidad esgrimidas por **EL FIDEICOMITENTE**, **LA FIDUCIARIA** otorgará un plazo no inferior a sesenta (60) días, dependiendo de la complejidad de la objeción, para que éste subsane el motivo de inconformidad, si a este hubiere lugar. Transcurrido el plazo otorgado sin que se hubiera realizado ó garantizado suficientemente la corrección, **LA FIDUCIARIA** procederá como se indica en el numeral 3 siguiente, quedando establecido el otorgamiento de este plazo como requisito de procedibilidad para la amigable composición.



Certificado N° 2779-1

Call: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

[Handwritten signature]



Fiduciaria
Corficolombiana
Nit. 800.140.887-8

3. LA FIDUCIARIA pedirá a la Cámara de Comercio de Medellín, la designación de UN AMIGABLE COMPONEDOR, quien a costa de EL FIDEICOMITENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA, según quien resulte vencido, emitirá concepto sobre si existió o no el incumplimiento, en un término no mayor de VEINTE (20) días comunes, los cuales se contarán desde el día en que se encuentren depositados en LA FIDUCIARIA por parte de EL FIDEICOMITENTE y de EL BENEFICIARIO DE AREA, los recursos necesarios para cancelar los honorarios del AMIGABLE COMPONEDOR, consignando en LA FIDUCIARIA cada uno de ellos, el 100% de los gastos de estos honorarios; sumas que se utilizarán en pagar los honorarios del AMIGABLE COMPONEDOR y en devolver el aporte al que resulte vencedor. EL FIDEICOMITENTE por la firma de este contrato y los BENEFICIARIOS DE AREA por la suscripción del encargo fiduciario de vinculación, se comprometen a aceptar la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR y a reconocer el carácter definitivo de su decisión.

4. DECISIÓN DEL AMIGABLE COMPONEDOR:

- a) Proferida la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR en favor de EL FIDEICOMITENTE, la dirección y control del proyecto continuará bajo su responsabilidad.
- b) Si la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR es en favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, pero en ella se contemplan correctivos que de aceptar y tomar FIDEICOMITENTE solucionan el evento que produjo el diferendo, la dirección y control del proyecto continuará bajo su responsabilidad, caso en el cual las costas de este proceso se pagarán por partes iguales.
- c) Si la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR es en favor de los BENEFICIARIOS DE AREA y es su decisión el cambio de la Gerencia para poder tomar los correctivos que solucionan el evento que produjo el diferendo, se procederá de acuerdo al siguiente numeral.
- d) Si la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR es a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, y es su decisión el cambio del GERENTE del PROYECTO, será decisión del COMITÉ FIDUCIARIO, el procedimiento y mecanismo para llevar a cabo dicha modificación, con el fin de poder terminar las obras de EL PROYECTO. En este caso, EL FIDEICOMITENTE deberá hacer entrega a LA FIDUCIARIA o por intermedio suyo, al GERENTE NUEVO, de todos y cada uno de los documentos que reposen en su poder relacionados con la gerencia del proyecto, con el fin de continuar con la dirección de EL PROYECTO, sin perjuicio de las acciones que le competan a los BENEFICIARIOS DE AREA en contra de EL FIDEICOMITENTE.

5. FUNCIONES DEL NUEVO GERENTE EN CASO DE CAMBIO: Cuando de acuerdo con el presente contrato se haya designado un nuevo GERENTE, para la dirección y control de EL PROYECTO a éste le corresponde asumir las funciones de que trata este contrato y por ende le corresponde instruir a LA FIDUCIARIA para ejecutar las medidas pertinentes o necesarias, y podrá:

- a) Ordenar directamente los giros necesarios para el desarrollo de EL PROYECTO.
- b) Gravar los bienes del FIDEICOMISO para conseguir créditos a cargo del Patrimonio autónomo, previa autorización expresa y escrita de EL ACREEDOR BENEFICIARIO.
- c) Enajenar activos del EL FIDEICOMISO de aquellos que pertenezcan a EL FIDEICOMITENTE para con el producto de la venta acometer las obras que sean necesarias para subsanar el incumplimiento.



Certificado N° NC 25754

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

Handwritten signature and initials.

Fiduciaria
Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

d) Liquidar si lo considera necesario los contratos celebrados por **EL GERENTE DEL PROYECTO** con los subcontratistas encargados de desarrollar ciertas actividades de la obra, y proceder a la contratación con quienes han de sustituirlos, sin perjuicio de lo que ya se encuentre contratado. En general, adelantar todas las actividades tendientes a la terminación de las obras.

6. En el evento en que las obras sean suspendidas por autoridad competente o cuando las mismas no puedan ser culminadas, por culpa de **EL FIDEICOMITENTE**, culpa que dictaminará el AMIGABLE COMPONEDOR designado por la Cámara de Comercio de Medellín, **LA FIDUCIARIA** podrá adelantar las gestiones tendientes a la venta parcial o total de los bienes de **EL FIDEICOMISO**, con el fin de restituir los recursos entregados por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**.

7. Ocurrida una cualquiera de las causales contempladas para la activación del plan de contingencias de que trata la presente cláusula, **LA FIDUCIARIA** no podrá aceptar nuevos encargos fiduciarios de vinculación, hasta tanto se haya normalizado la situación de **EL FIDEICOMISO** a su criterio.

8. **LA FIDUCIARIA** no responde por el incumplimiento de las obligaciones que asume **EL FIDEICOMITENTE y EL GERENTE DEL PROYECTO**, y solo destinará recursos para la obra hasta concurrencia de los que tenga en su poder en virtud de este contrato. Si los dineros a disposición de **EL FIDEICOMISO** no fueren suficientes, **LA FIDUCIARIA** previa la consulta al **FIDEICOMITENTE** sobre las unidades negociadas, procederá a la venta de las unidades aún no comprometidas en cesión o vinculación, para aplicar el producto de la venta a este mismo fin, una vez agotadas las posibilidades de créditos o indemnizaciones de seguros a que haya lugar.

9. En todos los eventos la obligación de **LA FIDUCIARIA** está limitada a los recursos disponibles.

10. En todos los casos, cuando hayan desaparecido las causas que dieron lugar a la activación del plan de contingencia, a criterio del **COMITÉ FIDUCIARIO**, sin que se haya nombrado nuevo gerente del proyecto, el manejo y control administrativo y financiero de **EL PROYECTO** retornará a **EL FIDEICOMITENTE** a través de la **GERENCIA DEL PROYECTO**.

PARÁGRAFO: En el evento de que de acuerdo con lo previsto en este contrato **LA FIDUCIARIA** deba proceder a la enajenación de una cualquiera de las unidades respecto de las cuales no se encuentren terceros vinculados a través de contratos de vinculación, y una vez se haya dictaminado el incumplimiento de **FIDEICOMITENTE** por parte del AMIGABLE COMPONEDOR designado por la Cámara de Comercio de Medellín, del que se hace referencia atrás, **EL FIDEICOMITENTE** confiere mandato irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que proceda a ceder en su nombre y representación, su posición contractual respecto de las mencionadas unidades, siguiendo las siguientes instrucciones:

1. El precio de la cesión será determinado por un perito afiliado a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, o bien a la Lonja de Antioquia cuyos costos de avalúo serán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE**.

2. Si transcurrido dos (2) meses desde la primera oferta no se hubiere obtenido la venta de los derechos, **LA FIDUCIARIA** queda autorizada para ofrecerlos a un precio menor del inicialmente fijado, precio que se reducirá sucesivamente en un diez por ciento (10%) por

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

21



Certificado N° SC 2779-1

[Handwritten signature]



cada dos (2) meses de oferta transcurridos, después del plazo del segundo mes de que trata este literal, sin que en ningún momento la reducción pueda ser superior al cincuenta por ciento (50%) del avalúo; cuando se llegue a este límite, se procederá a hacer un nuevo avalúo, repitiéndose el trámite aquí previsto.

3. El precio obtenido por la venta de los derechos de **EL FIDEICOMITENTE** se aplicará al Proyecto y/o a la cancelación de los pasivos de **EL FIDEICOMISO**, y si a la liquidación quedaren excedentes, los mismos se devolverán a **EL FIDEICOMITENTE**.

4. Lo dispuesto en este párrafo no es óbice para que **LA FIDUCIARIA** no complete el pagaré de que se habla en el numeral cuarto de la cláusula décima sexta y adelante su cobro.

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA: LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Terminado el presente contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación de **EL FIDEICOMISO**, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad.

Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. **LA FIDUCIARIA** requerirá por escrito a **EL FIDEICOMITENTE** para que dentro de los tres (3) meses siguientes, entregue la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación.

2. Transferirá a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, las unidades correspondientes, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el respectivo contrato de vinculación.

3. Se procederá al pago de las sumas que se deban a **LA FIDUCIARIA** por concepto de erogaciones hechas por ella con sus recursos, para el desarrollo de este **FIDEICOMISO**, y de sus remuneraciones no pagadas.

4. Se procederá al pago de los pasivos de **EL FIDEICOMISO** y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará a **EL FIDEICOMITENTE**, las sumas a cargo de ellos y se procederá a hacerles los reembolsos a los que tuviere derecho; si **EL FIDEICOMISO** no tuviere liquidez suficiente para atender al pago de los pasivos a su cargo, **LA FIDUCIARIA** podrá proceder a vender los bienes en cabeza de **EL FIDEICOMISO** que no hubieren sido objeto de cesión de beneficio, necesarios para la cancelación de esas obligaciones.

5. Restituirá a **EL FIDEICOMITENTE**, los excedentes en cabeza del PATRIMONIO luego de pagadas todas las obligaciones y transferidas las unidades de que se habla en los numerales anteriores.

6. Presentará a **EL FIDEICOMITENTE** las cuentas de su gestión; si dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a esa presentación no se formulan observaciones, o si dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que **LA FIDUCIARIA** haya dado la última de las explicaciones pedidas no se mantienen esas observaciones por **EL FIDEICOMITENTE**, se entiende terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, extinguido el vínculo contractual aquí originado, sin otros requisitos o formalidades.

7. Si se quiere dar por terminado **EL FIDEICOMISO** antes de los plazos señalados en el numeral anterior, se firmará ACTA DE LIQUIDACIÓN de este **FIDEICOMISO** entre **LA FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMITENTE**.



Certificado N° SC 2579-1

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

Handwritten signature and initials.

Fiduciaria Corficolombiana

Nit. 800.140.887-8

Durante el período de liquidación, sólo corresponderán a **LA FIDUCIARIA** las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación.

CLAUSULA TRIGESIMA: IRREVOCABILIDAD. El presente contrato es IRREVOCABLE en favor de los **BENEFICIARIOS DE AREA** y del **ACREEDOR BENEFICIARIO** registrados en **LA FIDUCIARIA**. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones sin ser previamente consultado y autorizado por **LA FIDUCIARIA**, en protección a los derechos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de ella misma y de terceros.

CLÁUSULA TRIGESIMA PRIMERA: ACTUALIZACION DE INFORMACION.- Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **LA FIDUCIARIA** al momento de la vinculación. **LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

Para constancia se firma de Medellín, a los quince días del mes de Diciembre de 2009.

EL FIDEICOMITENTE,

HENRY ALONSO MADRID GOMEZ
Gerente General y Representante Legal
GRUPO MONARCA S.A.

LA FIDUCIARIA,

VICTORIA LUCÍA NAVARRO VARGAS
Apoderada
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.



Certificado N° SC 2778-1

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

23

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO

En el Municipio de Sabaneta

Compareció (eron) ante la Notaria Unica del Circulo de Sabaneta

Henry Alonso Macha Gona

quien(es) se identificó(arón) con: la(s) C. de Ciudadanía Número(s)

15347873 Sabaneta

y declaró(arón) que la(s) firma(s) que aparece(n) en el presente documento son suya(s) y que el contenido del mismo es cierto

Los Declarantes

La Notaria Unica de Sabaneta
Marta Lucia Cuartas Vanegas

LA NOTARIA UNICA DE SABANETA ANTIOQUIA
CERTIFICA: QUE LA HUELLA DACTILAR QUE
AQUI APARECE FUE IMPRESA POR:

Henry Alonso Macha
Gona 15347873

36 DIC. 2009



36 DIC. 2009



Verdadero



OTROSI No. 01 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

Entre los suscritos a saber, de una parte, **HENRY ALONSO MADRID GOMEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.347.873, quien actúa en calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad **GRUPO MONARCA S.A.** con Nit. 830.509.932-7, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No.1312 del 23 de Noviembre de 2004 de la Notaría Única de Sabaneta, inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 9 de Diciembre de 2004 bajo el No. 43429 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur, y quien para todos los efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE** y **VICTORIA LUCIA NAVARO VARGAS**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.892.699 expedida en Envigado (Antioquia), quien en el presente documento obra como Apoderada General, conforme al poder que le fue otorgado mediante Escritura Pública No. 112 del 18 de enero de 2008 en la Notaría 1 del círculo de Cali, y por lo tanto en nombre y representación de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en Cali, legalmente constituida mediante la escritura pública No. 2803 del 04 de septiembre de 1991 de la Notaría Primera de Cali, autorizada para prestar servicios fiduciarios mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991 expedida por la Superintendencia Bancaria de Colombia (hoy Superintendencia Financiera de Colombia), todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Cali y Certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, hemos convenido por medio del presente documento suscribir el **OTROSI NO. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** (en adelante **EL CONTRATO o EL FIDEICOMISO**) celebrado mediante documento privado de fecha 15 de diciembre de 2009, en los siguientes términos:

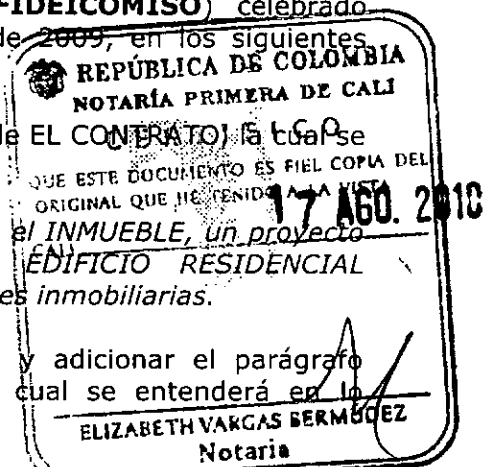
PRIMERO: Se procede a modificar la consideración cuarta de **EL CONTRATO** la cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

CUARTA.- Que **EL FIDEICOMITENTE** planea adelantar sobre el **INMUEBLE**, un proyecto inmobiliario, en adelante **EL PROYECTO**, denominado **EDIFICIO RESIDENCIAL SALAMANDRA**, el cual consta de 211 apartamentos o unidades inmobiliarias.

SEGUNDO: Se procede a modificar el párrafo noveno y adicionar el párrafo décimo de la **CLÁUSULA PRIMERA** de **EL CONTRATO**, el cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

PARÁGRAFO NOVENO: **LA FIDUCIARIA** girará recursos destinados al desarrollo de **EL PROYECTO** a **EL FIDEICOMITENTE** o a quien éste indique, previa aprobación de **EL INTERVENTOR** y de **EL INTERVENTOR DEL ACREEDOR BENEFICIARIO**. De todas formas, **LA FIDUCIARIA** no podrá girar recursos para **EL PROYECTO** hasta tanto no se hayan cumplido las siguientes condiciones:

1. Se hayan perfeccionado los documentos requeridos para formalizar la **CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS** a favor de **EL ACREEDOR BENEFICIARIO**, lo cual le será informado por éste último.
2. Que **EL FIDEICOMITENTE** haya dado cumplimiento a cada uno de los requisitos exigidos por el **ACREEDOR BENEFICIARIO**, para efectos de la **CESIÓN DE**



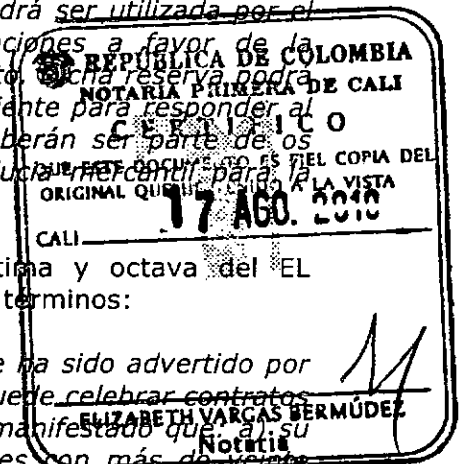
- DERECHOS FIDUCIARIOS, lo cual igualmente le será informado a LA FIDUCIARIA por el ACREEDOR BENEFICIARIO.
3. LA FIDUCIARIA haya aceptado la CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS efectuada a favor de EL ACREEDOR BENEFICIARIO.
 4. Que el nivel de ventas del PATRIMONIO AUTÓNOMO sea igual o superior al 90% del total de EL PROYECTO, lo cual deberá ser certificado por LA FIDUCIARIA a EL ACREEDOR BENEFICIARIO;
 5. Que se encuentren vinculados al PATRIMONIO AUTÓNOMO, como mínimo 192 BENEFICIARIOS DE ÁREA, lo cual deberá ser certificado por LA FIDUCIARIA a EL ACREEDOR BENEFICIARIO;
 6. Que se hayan transferido los inmuebles sobre los cuales se adelantará la construcción de EL EDIFICIO SALAMANDRA, a EL FIDEICOMISO.
 7. Que se hayan constituido por EL FIDEICOMITENTE, a favor y a satisfacción de EL ACREEDOR BENEFICIARIO las garantías por éste solicitadas, lo cual igualmente le será informado a LA FIDUCIARIA por el ACREEDOR BENEFICIARIO.

De no darse cumplimiento a las condiciones mencionadas, LA FIDUCIARIA procederá a restituir los recursos girados al PATRIMONIO AUTÓNOMO por EL ACREEDOR BENEFICIARIO, junto con los rendimientos que estos hubieren generado, en forma inmediata a la solicitud que éste le efectúe.

PARÁGRAFO DÉCIMO: EL ACREEDOR BENEFICIARIO cederá parte de sus DERECHOS FIDUCIARIOS a favor de la CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO y al FONDO DE CAPITAL PRIVADO FG, administrados por Corredores Asociados S.A., por lo que con los recursos girados al PATRIMONIO AUTÓNOMO por EL ACREEDOR BENEFICIARIO o quien éste haya designado, LA FIDUCIARIA deberá mantener una reserva equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del primer pago del flujo a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO y a favor de la CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO de conformidad con lo que señale el Anexo No. 1 de la CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS que realice Factor Group Colombia S.A. a la CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO, el cual será de conocimiento de LA FIDUCIARIA. El valor de la reserva deberá permanecer en todo momento dentro del PATRIMONIO AUTÓNOMO y solamente podrá ser utilizada por el PATRIMONIO AUTÓNOMO para efectos de pagar las obligaciones a favor de la CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO y para ningún otro efecto. La reserva podrá ser invertida en los activos que permitan tener la liquidez suficiente para responder al momento del inicio de los pagos, los cuales en todo caso deberán ser parte de los instrumentos que se han previsto dentro del contrato de fiducia mercantil para la administración de recursos líquidos.

TERCERO: Se procede a adicionar la consideración séptima y octava del EL CONTRATO la cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

SÉPTIMA: Que El fideicomitente manifiesta expresamente que ha sido advertido por parte de la fiduciaria de que mediante negocios fiduciarios no puede celebrar contratos que de manera directa le están prohibidos y éste a su vez ha manifestado que, al su pasivo para con el público no está compuesto por obligaciones con más de veinte personas o por más de cincuenta obligaciones, contraídas directamente o a través de interpuesta persona. b) no ha celebrado conjunta ni separadamente en un período de tres meses consecutivos más de veinte contratos de mandato con el objeto de administrar dineros de sus mandantes bajo la modalidad de libre administración o para invertirlos en títulos o valores a juicio del mandatario, o haya vendido títulos de crédito o de inversión con la obligación para el comprador de transferirle la propiedad de



títulos de la misma especie, a la vista o en un plazo convenido, y contra reembolso de un precio. c) el valor total de los dineros recibidos por el conjunto de las operaciones indicadas en los numerales a y b no sobrepasan el 50% de su patrimonio líquido. Y d) las operaciones respectivas no han sido el resultado de haber realizado ofertas públicas o privadas a personas innominadas, o de haber utilizado cualquier otro sistema con efectos idénticos o similares.

OCTAVA: La fiduciaria ha realizado un examen de los pasivos y el patrimonio del fideicomitente y su conclusión ha sido que según la información reportada por éste que está realizando un negocio fiduciario encaminado a la obtención de capital de trabajo pero que a través del mismo no está entrando en esquemas prohibidos de conformidad con el numeral 1º del decreto 1981 de 1.988.

CUARTO: Se procede a adicionar un PÁRAGRAFO a la CLÁUSULA DECIMA SÉPTIMA del Contrato el cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

PÁRAGRAFO: En el evento de presentarse durante la vigencia del Fideicomiso y aún después de su terminación, demandas y/o litigios contra la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del fideicomiso e inclusive contra la misma Fiduciaria en virtud del contrato, el FIDEICOMITENTE se obliga a asumir con recursos propios, los gastos, costos, costas derivadas del proceso etc., que se requieran para la defensa de los bienes fideicomitidos, defensa del Patrimonio Autónomo, honorarios de abogados y los demás requeridos para la defensa del Fideicomiso. Igualmente por cada acto de los anteriores mencionados que se presente la fiduciaria como contraprestación cobrará Un (1) Salarios Mínimos Legal Mensual Vigente, pagadera mes vencido y podrá ser descontada directamente de los recursos administrados.

QUINTO: Las demás cláusulas y párrafos del contrato de fiducia que no han sido modificadas por el presente Otrosí continúan vigentes y sin modificación alguna.

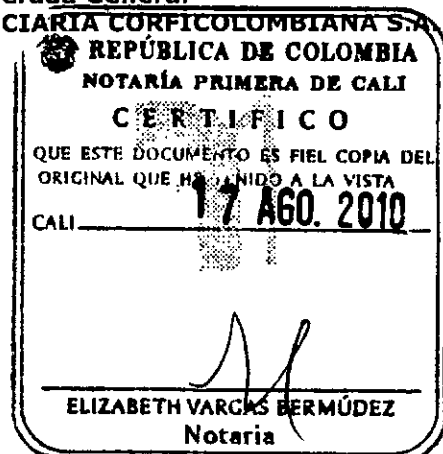
Se suscribe en la ciudad de Medellín, a los treinta (30) de abril del año dos mil diez (2010).

EL FIDEICOMITENTE

HENRY ALONSO MADRID GOMEZ
Representante Legal
GRUPO MONARCA S.A.

LA FIDUCIARIA

VICTORIA LUCIA NAVARRO
Apoderada General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.



**OTROSI No. 02 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SALAMANDRA**

Entre los suscritos, por una parte, **HENRY ALONSO MADRID GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No.15.347.873, quien actúa en calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad **GRUPO MONARCA S.A.**, con Nit 830.509.932-7, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No.1312 del 23 de noviembre de 2004 de la Notaría Unica de Sabaneta, inscrita en la Cámara de Comercio de Aburrá Sur el 09 de diciembre de 2004 bajo el número 43429 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Aburrá Sur y quien para todos los efectos del presente documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE**, y por la otra, **LAURA MARCELA GOMEZ ALVAREZ**, mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No.43.757.579 expedida en Envigado (Ant), quien obra como apoderada de acuerdo con Poder General otorgado mediante Escritura Pública No.1659 del 27 de mayo de 2010 de la Notaría Veintitrés de Bogotá, y por lo tanto en nombre y representación de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad con domicilio principal en Cali, constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 04 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali, autorizada para prestar Servicios Fiduciarios mediante Resolución No. 3548 de septiembre 30 de 1991, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, hemos convenido por medio del presente documento **MODIFICAR** el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA** correspondiente al **FIDEICOMISO SALAMANDRA** suscrito mediante documento privado de fecha 15 de diciembre de 2009 y modificado mediante Otrosi No.01 del 30 de abril de 2010 en los siguientes términos:

PRIMERO: Que por mutuo acuerdo entre las partes se procede a cambiar la periodicidad en la entrega de rendición de cuentas por parte de LA FIDUCIARIA a EL GERENTE DEL PROYECTO la cual inicialmente se estipuló de forma mensual y a partir de la firma del presente Otrosi se realizará de forma semestral.

SEGUNDO: Que de acuerdo con lo anterior, se procede a modificar el numeral quinto de la Cláusula Vigésima Primera.- Otras Obligaciones de la Fiduciaria, el cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- OTRAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Para el desarrollo del objeto de este contrato, LA FIDUCIARIA asume obligaciones de medio y no de resultado. En virtud de la naturaleza del contrato, LA FIDUCIARIA responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión. En especial deberá realizar las actividades que se enuncian a continuación:

5. Rendirá cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con las instrucciones previstas en este contrato, mediante la presentación de un informe semestral, en los

Cali: Calle 10 No. 4 - 47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538795 / 3538840 Fax. 3538781 / 3538797

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 8 Pbx. 3106381 / 3197600 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 - 56 Oficina 901 Pbx. 3693000 / 3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No 36-14 Piso 10 Tel. 6428110 Fax. 6428110 Ext. 5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com



ALCANCE: Servicios fiduciarios de administración de fondos de inversión, portafolios de inversión, encargos fiduciarios, seguros fiduciarios, en sus diferentes modalidades, representación legal de conductores de fondos y asesoría financiera.

1
VO PO
Gerencia Jurídica

meses de Junio y Diciembre a EL GERENTE DEL PROYECTO. Para dar cumplimiento a esta obligación, LA FIDUCIARIA enviará a la dirección registrada por la persona designada para recibir la información, una memoria en la cual se revele en forma pormenorizada el desarrollo de la labor encomendada, y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados a este FIDEICOMISO invertidos en su Cartera Colectiva Abierta "Valor Plus", se enviará mensualmente un extracto.

TERCERO: Que por mutuo acuerdo entre las partes se procede a estipular la entrega de un Informe de Gestión por parte de LA FIDUCIARIA a EL FIDEICOMITENTE de forma mensual.

CUARTO: Que de acuerdo con lo anterior se procede a adicionar el numeral décimo a la Cláusula Novena, el cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

CLAUSULA NOVENA: Son obligaciones de LA FIDUCIARIA, sin perjuicio de otras que se señalen en este contrato:

10. Elaborar un informe de gestión mensualmente a EL FIDEICOMITENTE en relación con su gestión mediante la entrega de un informe con las generalidades del negocio, el objeto y su finalidad, los aspectos relevantes y los anexos.

QUINTO: Se procede a adicionar los numerales 14 y 15 a la Cláusula Vigésima Tercera Obligaciones Especiales del Fideicomitente, los cuales se entenderán en lo sucesivo en los siguientes términos:

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA: OBLIGACIONES ESPECIALES DE EL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE, además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

14. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE elaborar y enviar a LA FIDUCIARIA, los formatos de aportes de costos directos e indirectos de las operaciones que le hayan sido facturadas en el mes, teniendo en cuenta los formatos ya establecidos; en caso de existir saldos de anticipos en el fideicomiso no justificados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR superiores a treinta (30) días, LA FIDUCIARIA procederá con el registro de la respectiva provisión.

15. Es responsabilidad del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR enviar mensualmente a LA FIDUCIARIA, los extractos para efectos de legalizar los aportes de los Beneficiarios de Area.

SEXTO: Que las demás Cláusulas y Parágrafos del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION INMOBILIARIA, suscrito mediante documento privado de fecha 15 de diciembre de 2009 y modificado mediante Otrosi No.01



ALCANTAL: servicios fiduciarios de administración de fondos de inversión, portafolios de inversión, encargos fiduciarios, gestión fiduciaria en sus diferentes modalidades, representación legal de propietarios de fondos y servicios financieros.

Cali: Calle 10 No. 4 - 47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538795 / 3538840 Fax. 3538781 / 3538797

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 8 Pbx. 3106381 / 3197600 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 - 56 Oficina 901 Pbx. 3693000 / 3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No 36-14 Piso 10 Tel. 6428110 Fax. 6428110 Ext. 5510

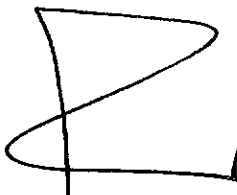
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

AVE
Fiduciaria
Gestión
Jurídica

del 30 de abril de 2010, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes y sin modificación alguna.

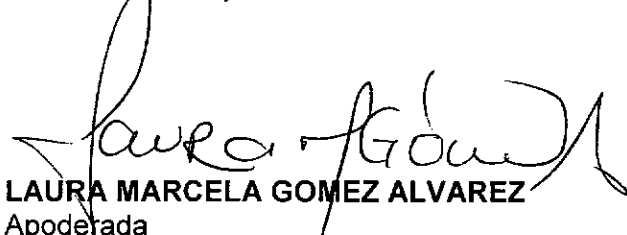
Para constancia se suscribe en Medellín al Primer (01) día del mes de Junio del año Dos Mil Diez (2010).

EL FIDEICOMITENTE,



HENRY ALONSO MADRID GOMEZ
Representante Legal
GRUPO MONARCA S.A.

LA FIDUCIARIA,



LAURA MARCELA GOMEZ ALVAREZ
Apoderada
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.



ALCANCE: Servicios fiduciarios de administración de fondos de inversión, portafolios de inversión, apogeo fiduciario, apogeo fiduciario, en sus diferentes modalidades, representación legal de tenedores de bonos y acciones financieras.

Calí: Calle 10 No. 4 - 47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538795 / 3538840 Fax. 3538781 / 3538797

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 8 Pbx. 3106381 / 3197600 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 - 56 Oficina 901 Pbx. 3693000 / 3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No 36-14 Piso 10 Tel. 6428110 Fax. 6428110 Ext. 5510

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

Avó Bo
Gerencia Jurídica

**OTROSI No. 03 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACION INMOBILIARIA
FIDEICOMISO SALAMANDRA**

Entre los suscritos a saber, **HENRY ALONSO MADRID GOMEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 15.347.873, quien actúa en calidad de Gerente General y Representante Legal de la sociedad **GRUPO MONARCA S.A.** con Nit. 830.509.932-7, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No. 1312 del 23 de Noviembre de 2004 de la Notaría Única de Sabaneta, inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 9 de Diciembre de 2004 bajo el No. 43429 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur, quien para todos los efectos de este documento se denominará **EL FIDEICOMITENTE** y **LAURA MARCELA GOMEZ ALVAREZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 43.757.579 expedida en Envigado, quien actúa en calidad de apoderada de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, de acuerdo con poder otorgado mediante escritura pública No. 668 del 17 de marzo de 2011 de la notaría veintitrés de Bogotá, sociedad con domicilio principal en Cali, legalmente constituida mediante escritura pública No. 2.803 del 04 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Cali, autorizada para prestar servicios fiduciarios mediante Resolución No. 3.548 de septiembre 30 de 1991, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de Cali y Certificado de existencia de la Superintendencia Financiera, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, hemos convenido mediante el presente documento **MODIFICAR** el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria correspondiente al **FIDEICOMISO SALAMADRA** constituido mediante documento privado de fecha 15 de diciembre de 2009, el cual ha sido modificado mediante otrosíes de fechas 30 de abril de 2010 y 01 de junio de 2010, en los siguientes términos previas las siguientes consideraciones:

- I. Que de acuerdo con informe de Auditoría Interna de la sociedad Fiduciaria No. ADT 103/10 se hace necesario modificar el contrato de Fiducia, en el sentido de aclarar las cláusulas más adelante mencionadas con el fin de obtener claridad en el manejo operativo del negocio.
- II. Que la sociedad **GRUPO MONARCA S.A** cedió a la sociedad **FACTOR GROUP COLOMBIA S.A** la totalidad de los derechos Fiduciarios que ostentaba en el Contrato de Fiducia que se modifica mediante el presente otrosí.
- III. Posteriormente, la sociedad **FACTOR GROUP COLOMBIA S.A** cedió parte de los derechos fiduciarios a la **CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO**, administrada por la sociedad **CORREDORES ASOCIADOS S.A.**, de acuerdo con documento de cesión de fecha de fecha 01 de febrero de 2010.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 1 y 3 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 - 48 Interior 110 Of 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° BC 2779-1

VO BO
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- IV. Sin perjuicio de lo anterior la sociedad Grupo Monarca S.A ostenta la calidad de Fideicomitente del Fideicomiso, debido que la posición contractual no fue cedida.

Previas las anteriores consideraciones se pactan las siguientes cláusulas:

PRIMERO: Se procede a modificar el parágrafo décimo de la cláusula primera, adicionado mediante el otrosí de fecha 30 de abril de 2010, el cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

"PARAGRAFO DECIMO: EL ACREEDOR BENEFICIARIO cederá parte de sus DERECHOS FIDUCIARIOS a favor de la CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO y al FONDO DE CAPITAL PRIVADO FG, administrados por Corredores Asociados S.A., por lo que con los recursos girados al PATRIMONIO AUTÓNOMO por EL ACREEDOR BENEFICIARIO o quien éste haya designado, LA FIDUCIARIA deberá mantener una reserva equivalente al cincuenta por ciento (50%) del valor del primer pago del flujo a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO y a favor de la CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO de conformidad con lo que señale el Anexo No. 1 de la CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS que realice Factor Group Colombia S.A. a la CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO, el cual será de conocimiento de LA FIDUCIARIA. La reserva señalada sólo podrá ser utilizada por el PATRIMONIO AUTÓNOMO para efectos de pagar las obligaciones a favor de la CARTERA COLECTIVA FACTOR FUTURO. Los recursos derivados de la reserva, se podrán incluir en las Inversiones Temporales Autorizadas que tiene el PATRIMONIO AUTONOMO en contratos de flujos futuros a través de Factor Group Colombia S.A, decisión fue aprobada por el comité fiduciario"

SEGUNDO: Se procede a modificar el numeral once de la cláusula segunda, el cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

"11. Inversiones Temporales Autorizadas: Entiéndase por Inversiones Temporales Autorizadas aquellas destinadas a mantener invertidos los recursos disponibles de EL FIDEICOMISO, provenientes de las operaciones de descuento que no se requieran utilizar para la ejecución mensual de EL PROYECTO, previa autorización del Comité Fiduciario. Estas Inversiones se realizarán de manera prioritaria en Compra de activos al descuento a través de FACTOR GROUP COLOMBIA S.A. LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente otrosí, declaran conocer y aceptar, los riesgos inherentes a la inversión de los recursos en Inversiones Temporales Autorizadas, tales como sin ser los únicos, riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez".

TERCERO: Se procede a modificar el numeral sexto de la cláusula novena el cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

"6. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, mediante la presentación de un informe mensual a EL FIDEICOMITENTE".



Certificado N° SC 2779-1

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 3 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Call: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Ofi 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerente General
Julio Cesar

CUARTO: Se procede a modificar el numeral quinto de la cláusula vigésima primera el cual se entenderá en lo sucesivo en los siguientes términos:

"5. Rendirá cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con las instrucciones previstas en este contrato, mediante la presentación de un informe mensual al GERENTE DEL PROYECTO. Para dar cumplimiento a esta obligación, LA FIDUCIARIA enviará a la dirección registrada por la persona designada para recibir la información, una memoria en la cual se revele en forma pormenorizada el desarrollo de la labor encomendada, y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados a este FIDEICOMISO invertidos en su Cartera Colectiva Abierta "Valor Plus", se enviará mensualmente un extracto".

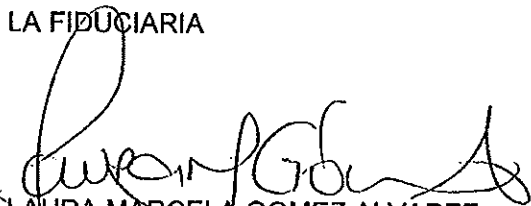
QUINTO: Que las demás cláusulas y párrafos del contrato de Fiducia suscrito el 15 de diciembre de 2009 y sus correspondientes modificaciones continúan vigentes y sin modificación alguna.

Para constancia se suscribe a los 01 días del mes de Junio del año 2011.

EL FIDEICOMITENTE

HENRY ALONSO MADRID GOMEZ
Representante Legal
GRUPO MONARCA S.A.

LA FIDUCIARIA


LAURA MARCELA GOMEZ ALVAREZ
Apoderada
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S. A



Certificado N° SC 2779-1

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 1 y 3 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489
Call: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 - 56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 - 48 Interior 110 Ofi 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

**MODIFICACIÓN No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINIS-
TRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE GRUPO MONARCA S.A. EN CALIDAD DE FI-
DEICOMITENTE Y FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

FIDEICOMISO SALAMANDRA

Entre los suscritos,

- (I) **GRUPO MONARCA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 1312 de fecha 23 de noviembre de 2004 otorgada en la Notaría 1 de Sabaneta, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Sabaneta y Número de Identificación Tributaria (NIT) 830.509.932-7, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Aburrá Sur que se adjunta al presente documento como Anexo A, quien para efectos del presente documento se denominará conjuntamente con CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A. como el "Fideicomitente", representada legalmente en este acto por HENRY ALONSO MADRID GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado en Sabaneta, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 15.347.873 expedida en Sabaneta, actuando en su condición de Representante Legal, en calidad de Gerente General;

y,

- (II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera (1ª) del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta al presente documento como Anexo B, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", apoderada en este acto por JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No.

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com



*Vo. Bo
Jaime
Torro*

1970 de fecha 18 de julio de 2011 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá, de la cual se adjunta copia como Anexo C;

Hemos convenido modificar el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria contenido en el Documento Privado de fecha 15 de diciembre de 2009, modificado por medio de Documentos Privados de fechas 30 de abril de 2010, 01 de junio de 2010 y 01 de junio de 2011, en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Salamandra, previas las siguientes

CONSIDERACIÓN

1. De conformidad con la Cláusula Décima Primera del contrato de fiducia mencionado anteriormente, el mismo está vigente hasta el 15 de diciembre de 2011.
2. Teniendo en cuenta que a la fecha de suscripción del presente documento el proyecto inmobiliario Salamandra no ha concluido, es necesario prorrogar la vigencia del contrato de fiducia.

En virtud de lo anterior, las partes estipulan las siguientes

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: A partir de la suscripción del presente documento, el término de duración del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria contenido en el Documento Privado de fecha 15 de diciembre de 2009, modificado por medio de Documentos Privados de fechas 30 de abril de 2010, 01 de junio de 2010 y 01 de junio de 2011 en virtud del cual se constituyó el Fideicomiso Salamandra, es el necesario para la ejecución de su objeto.

CLÁUSULA SEGUNDA: Las demás cláusulas y párrafos del contrato de fiducia, continúan vigentes y sin modificación alguna.

M. J. J. J.
16.12.2011



Certificado N° SC 1779-I

Call: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 3 y 6 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 9538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A -49 Piso 8 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3134489
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 901 Pbx. 3693000-3580534 Fax. 3584208
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx. 6428110 Ext.5503 Fax. 6428110 Ext.5510
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

ANEXOS

Anexo A: Copia del certificado de existencia y representación legal de Grupo Monarca S.A.

Anexo B: Copia del certificado de existencia y representación legal de la Fiduciaria expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Anexo C: Copia de la Escritura Pública No. 1970 de fecha 18 de julio de 2011 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá.

En constancia de total asentimiento, las partes suscriben el presente documentos en dos (2) ejemplares de igual tenor literal y valor probatorio, a los dieciséis (16) días del mes de noviembre del año dos mil once (2011).

El Fideicomitente,

GRUPO MONARCA S.A.

Representante Legal

Henry Alonso Madrid Gómez

La Fiduciaria,

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Apoderado General

Jaime Andres Toro Aristizabal



 DIAN® Director de Impuestos y Aduanas Nacionales	Formulario del Registro Único Tributario Hoja Principal	 Modelo Único de Impuestos, Servicio y Control Automatizado	001																																																				
2. Concepto 0 <input checked="" type="text" value="2"/> Actualización Espacio reservado para la DIAN		4. Número de formulario 14383196673																																																					
		 (415)7707212489984(8020) 0000014383196673																																																					
5. Número de identificación Tributaria (NIT): 8 0 0 1 4 0 8 8 7 - 8		6. DV: 8	12. Dirección seccional: Impuestos de Cali																																																				
14. Buzón electrónico: 5																																																							
IDENTIFICACION																																																							
24. Tipo de contribuyente: Persona jurídica		25. Tipo de documento: 1																																																					
26. Número de identificación: 		27. Fecha expedición: 																																																					
Lugar de expedición		28. País: 																																																					
29. Departamento: 		30. Ciudad/Municipio: 																																																					
31. Primer apellido		32. Segundo apellido																																																					
33. Primer nombre		34. Otros nombres																																																					
35. Razón social: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.																																																							
36. Nombre comercial: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.																																																							
37. Sigla: FIDUCFO O FIDUCORFICOL																																																							
UBICACION																																																							
38. País: COLOMBIA		39. Departamento: 1 6 9 Valle del Cauca																																																					
40. Ciudad/Municipio: Cali		7 6 0 1																																																					
41. Dirección principal: CL 10 4 47 P 20																																																							
42. Correo electrónico: direccion.impuestos@fiduciariacorf		43. Código postal: 1 0 3 7 6																																																					
44. Teléfono 1: 		45. Teléfono 2: 																																																					
CLASIFICACION																																																							
Actividad económica		Ocupación																																																					
46. Código: 6 6 3 0		47. Fecha inicio actividad: 2 0 1 2 1 2 0 5																																																					
48. Código: 6 4 3 1		49. Fecha inicio actividad: 2 0 1 3 9 5 1 6																																																					
50. Código: 1 2		51. Código: 																																																					
52. Número establecimientos: 5																																																							
Responsabilidades, Calidades y Atributos																																																							
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td><td>11</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td><td>16</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td><td>21</td><td>22</td><td>23</td><td>24</td><td>25</td><td>26</td> </tr> <tr> <td>2</td><td>3</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>1</td><td>1</td><td>1</td><td>3</td><td>1</td><td>4</td><td>1</td><td>5</td><td>5</td><td>3</td><td>5</td><td>4</td><td>0</td><td>4</td><td>2</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	2	3	7	8	9	1	1	1	3	1	4	1	5	5	3	5	4	0	4	2						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26																														
2	3	7	8	9	1	1	1	3	1	4	1	5	5	3	5	4	0	4	2																																				
02- Gravamen a los movimientos financieros 03- Impuesto al patrimonio 07- Retención en la fuente a título de renta 08- Retención timbre nacional 09- Retención en la fuente en el impuesto 11- Ventas régimen común 13- Gran contribuyente																																																							
14- Informante de exógena 15- Autorrecaudador 05- Imppto. renta y compl. régimen ordinario 35- Impuesto sobre la renta para la equidad 40- Impuesto a la Riqueza 42- Obligado a llevar contabilidad																																																							
Obligados aduaneros		Exportadores																																																					
54. Código: <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> <tr> <td>11</td><td>12</td><td>13</td><td>14</td><td>15</td><td>16</td><td>17</td><td>18</td><td>19</td><td>20</td> </tr> <tr> <td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td> </tr> </table>		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10											11	12	13	14	15	16	17	18	19	20											<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>55. Forma</td><td>56. Tipo</td> </tr> <tr> <td>☐</td><td>☐</td> </tr> </table>		55. Forma	56. Tipo	☐	☐								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10																																														
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20																																														
55. Forma	56. Tipo																																																						
☐	☐																																																						
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Servicio</td><td>1</td><td>2</td><td>3</td> </tr> <tr> <td>57. Modo</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td> </tr> <tr> <td>58. CPC</td><td>☐</td><td>☐</td><td>☐</td> </tr> </table>		Servicio	1	2	3	57. Modo	☐	☐	☐	58. CPC	☐	☐	☐																																										
Servicio	1	2	3																																																				
57. Modo	☐	☐	☐																																																				
58. CPC	☐	☐	☐																																																				
IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación																																																							
Para uso exclusivo de la DIAN																																																							
59. Anexos: SI ☒ NO ☐		60. No. de Folios: 9																																																					
61. Fecha: 2 0 1 6 0 8 1 0																																																							
La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada. Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013 Firma del solicitante:		Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice. Firma autorizada: 984. Nombre: JAIMES SANABRIA CLARA INES 985. Cargo: Gestor III																																																					

2. Concepto: **02 Actualización**

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14340080399



(415)7707212489984(8020) 000001434008039 9

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):

8 0 0 2 5 6 7 6 9

6. DV:

6

12. Dirección seccional

Impuestos de Cali

14. Buzón electrónico

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:

Persona jurídica

25. Tipo de documento:

1

26. Número de identificación:

14340080399

27. Fecha expedición:

Lugar de expedición

28. País:

COLOMBIA

29. Departamento:

Valle del Cauca

30. Ciudad/Municipio:

Cali

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social:

PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A

36. Nombre comercial:

PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A

37. Sigla:

UBICACION

38. País:

COLOMBIA

39. Departamento:

Valle del Cauca

40. Ciudad/Municipio:

Cali

001

41. Dirección principal

CL 10 4 47 P 20

42. Correo electrónico:

direccion.impuestos@fiduciariacofi

43. Apartado aéreo

10376

44. Teléfono 1:

8982200

45. Teléfono 2:

8982222

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal

46. Código:

6431

47. Fecha inicio actividad:

20121205

Actividad secundaria

48. Código:

49. Fecha inicio actividad:

Otras actividades

50. Código:

1 2

Ocupación

51. Código:

52. Número establecido:

1

Responsabilidades, Calidades y Atributos

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
7	8	9	1	1	1	3	1	4	5	2	3	5					

07- Retención en la fuente a título de renta

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario

08- Retención timbre nacional

02- Gravamen a los movimientos financieros

09- Retención en la fuente en el impuesto sobre las ventas

35- Impuesto sobre la renta para la equidad - CREE.

11- Ventas régimen común

13- Gran contribuyente

14- Informante de exogena

Usuarios aduaneros

Exportadores

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

55. Forma	56. Tipo

Servicio	1	2	3
57. Modo			
58. CPC			

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI ☒ NO ☐

60. No. de Folios: 14

61. Fecha: 20150528

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.

Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre ACOSTA MARTTA CAMILO ORLANDO

985. Cargo: Analista IV