

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS, ENGLOBE DE INMUEBLES, LOTEOS, VENTA, FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN E HIPOTECA.

OTORGADO POR: " " , nit

=====

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

=====

MATRÍCULAS INMOBILIARIAS: No.

CÓDIGO CATASTRAL:

=====

UBICACION DE LOS PREDIOS

MUNICIPIO: ITAGUI = PREDIOS:

NOMBRE O DIRECCION:

=====

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

ESCRITURA Nro: DIA: MES: JUNIO AÑO: 200

NOTARIA DOCE DEL CIRCULO DE MEDELLIN

=====

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO

ESPECIFICACION: VALOR DEL ACTO:

- ACTUALIZACIÓN DE ÁREAS
- ENGLOBE
- DECLARACIONES DEL PROYECTO
- VENTA
- FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
- HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

" "

S.A.

S.A.

=====

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los diez (10) días del mes de junio del año dos mil ocho (2008), a la Notaría Doce del Círculo de Medellín, cuya Notario titular es el doctor JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA, compareció el señor de las condiciones civiles que más adelante se mencionan, y manifestó que mediante el presente instrumento público

se van a desarrollar diferentes actos, de los cuales solo interviene la sociedad que representa S.A. , en los siguientes actos: 1. Aclaración del área de los lotes que posteriormente se relacionan; 2. Englobe; 3. Desenglobe y 4. Venta, a fin de dar cumplimiento parcial al contrato de promesa de compraventa suscrito el día 10 de enero de 2008, el cual se protocoliza. Igualmente, deja constancia, que en los demás actos que contiene este instrumento, como son la fiducia mercantil y la hipoteca para nada interviene la entidad que representa.

PRIMERA PARTE ACLARACIÓN DEL ÁREA

compareció el señor , y manifestó:

PRIMERO: Que es mayor de edad, vecino de Cali (Valle), donde le fue expedida la cédula de ciudadanía número , y que en este acto notarial obra en nombre y representación legal en su calidad de segundo suplente del gerente de la sociedad " ", sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número 366, del 06 de mayo de 1933, de la Notaría Tercera (3ª) de Barranquilla, domiciliada en Cali (Valle), portadora del Nit. 890.301.690-3, inscrita en la Cámara de Comercio de Cali el 15 de Abril de 1998 bajo el No. 2562 del libro IX, denominada S.A., sociedad reformada por actos posteriores denominándose hoy **I** , tal y como consta en la escritura No. 2233 del 30 de Abril de 1999 de la Notaría Décima de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 06 de mayo de 1999, debidamente autorizado por medio del acta de la Junta Directiva # del de de 2008, para ejecutar todos los actos que le corresponden a la sociedad que representa, que en copia auténtica se protocoliza, todo lo cual acredita con el certificado que al efecto le ha expedido la Cámara de Comercio de Cali, y que se anexa al protocolo.

SEGUNDO: Que " " es dueña de los siguientes predios:

1) Un lote de terreno situado en Itagüí, y que linda: Por el Norte, en una extensión de 226,76 metros, con terrenos de la compradora Polímeros Colombianos S. A.; por el Sur, en una extensión de 264,82 metros, con terrenos de propiedad de Juguetes Navidad en 115,61 metros, con propiedad de General Confort en 20 metros, con propiedad de Alberto Calle M. en 20 metros, con propiedad de Sulfoquímica en 20 metros, con propiedad de Conquímicas en 20 metros, con propiedad de Inversiones Uribe y González en 21,95 metros, con calle y zona verde de propiedad del municipio de Itagüí en 27,26 metros; por el Oriente, con la Autopista Sur en una extensión de 83 metros; y por el Occidente, con terrenos de Polímeros Colombianos S. A. en línea irregular, con extensión de 44,49 metros y 97,27 metros. Queda este lote con un área de 871,04 m². Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No.

001-332542 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona Sur.

PARAGRAFO: ACTUALIZACION DEL AREA DEL

LOTE: Se advierte que de conformidad con la Resolución No. 498 de Abril 25 de 2008 expedida por el Departamento de Antioquia del Departamento Administrativo de Planeación, que se incorpora al protocolo y que hace parte de la

presente escritura, el área real del lote es de 4.549 metros cuadrados.

2) Un lote de terreno desmembrado del globo mayor de tierra , situado en Itagüí y que linda : Partiendo del punto A, del plano que se protocoliza con este instrumento, en dirección Suroeste, en 123,12 metros, lindando con terrenos de la sociedad Compradora, hasta encontrar el punto B; de este punto, en dirección Noroeste, en 39,70 metros y lindando con terrenos que son o fueron de Urbanizadora Nacional S. A., hasta encontrar el punto C; de este punto en dirección Noreste, en 97,27 metros y lindando con terrenos de Polímeros Colombianos S. A., hasta el punto D; de este punto, en dirección Sureste, en 44,49 metros, lindando con terrenos de Polímeros Colombianos S. A., hasta encontrar el punto M; luego en dirección Sureste, en 10 metros y lindando con calle propiedad de Polímeros Colombianos S. A., hasta encontrar el punto A, o punto de partida. Este lote tiene un área de 4.516,12 metros cuadrados.

Este inmueble se identifica con el folio de matricula inmobiliaria No. 001-0079523 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona Sur.

PARAGRAFO: ACTUALIZACION DEL AREA DEL LOTE: Se advierte que de conformidad con la Resolución No. 498 de Abril 25 de 2008 expedida por el Departamento de Antioquia del Departamento Administrativo de Planeación, que se incorpora al protocolo y que hace parte de la presente escritura, el área real del lote es de 6.761 metros cuadrados.-

3) Un inmueble ubicado en el Municipio de Itagüí, con una cabida de 11.309,66 m², demarcado por los siguientes linderos: Por el frente, que da al Oriente, en una extensión de 17 metros, con la Autopista Sur, que de Medellín conduce al municipio de Caldas; por el Norte, con terrenos que se reserva la sociedad vendedora, en 125,10 metros; por el Occidente, con terrenos de la misma sociedad vendedora, en una extensión de 103,81 metros; y por el Sur, con propiedad de Urbanizadora Nacional, en una extensión de 127,94 metros.

Este inmueble se identifica con el folio de matricula inmobiliaria No. 001-184112 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona Sur.

PARAGRAFO: ACTUALIZACION DEL AREA DEL LOTE: Se advierte que de conformidad con la Resolución No. 498 de Abril 25 de 2008 expedida por el Departamento de Antioquia del Departamento Administrativo de Planeación, que

se incorpora al protocolo y que hace parte de la presente escritura, el área real del lote es de 11.020 metros cuadrados.-

4) Un inmueble ubicado en el Municipio de Itagüí, paraje Doña María, con frente a la Autopista Sur, con una cabida de 4.209,79 m², que limita por el Oriente, en 102,78 metros, con terreno de la Compradora; por el Sur, en 40,92 metros, con terrenos que son o han sido de Urbanizadora Nacional S. A.; por el Occidente, en 111,38 metros, con terrenos de Textiles Rionegro S. A.; y por el Norte, en 40 metros, con terrenos de la misma vendedora.

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-184113 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona Sur.

PARAGRAFO: ACTUALIZACION DEL AREA DEL LOTE: Se advierte que de conformidad con la Resolución No. 498 de Abril 25 de 2008 expedida por el Departamento de Antioquia del Departamento Administrativo de Planeación, que se incorpora al protocolo y que hace parte de la presente escritura, el área real del lote es de 730 metros cuadrados.

5). Un lote de terreno situado en Itagüí, que linda: Por el frente, que es el Noreste, en 55,76 metros, con una calle privada, propiedad de Manufacturas Sedeco S. A.; por el Noroeste, en 123,12 metros, con terrenos que quedan a la Vendedora; por el Suroeste, en 56.98 metros, con terrenos que son o han sido de Urbanizadora Nacional S. A.; y por el Sureste, en 111,36 metros, con terrenos de Derivados del Maíz S. A. Tiene un área de 6.538 m².

Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-184114 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – zona Sur.

PARAGRAFO: ACTUALIZACION DEL AREA DEL LOTE: Se advierte que de conformidad con la Resolución No. 498 de Abril 25 de 2008 expedida por el Departamento de Antioquia del Departamento Administrativo de Planeación, que se incorpora al protocolo y que hace parte de la presente escritura, el área real del lote es de 4.425 metros cuadrados.

PARÁGRAFO PRIMERO: Títulos de Adquisición: antes denominada S. A., adquirió los cinco (5) lotes descritos mediante la escritura pública número 2.780, del 14 de noviembre de 1986, de la Notaría 19 de Bogotá, aclarada mediante la escritura número 110, del 27 de enero de 1987, de la misma Notaría, apuntadas en los folios números 001-79523, 001-184112, 001-184113, 001-184114 y 001-332542, de la Oficina de Registro de Medellín, zona Sur, en la oportunidad legal.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se protocoliza plano denominado HISTORIA DE LOS LOTES DE PROPIEDAD DE

SEGUNDA PARTE

ENGLOBE

Comparece nuevamente el señor de las condiciones civiles mencionadas y manifiesta:

PRIMERO : Que por medio de este instrumento público procede a ENGLOBAR los cinco (5) inmuebles de que da cuenta las declaraciones de la primera parte de este instrumento, los cuales fueron adquiridos según lo consagrado en la primera parte del presente instrumento, conformando un solo globo de terreno, con una cabida general de 27.486,35 m², el cual queda determinado y alinderado, según el plano que se protocoliza con el presente instrumento, de la siguiente manera:

Un lote de terreno, ubicado al frente a la Autopista Sur, carrera 42, del municipio de Itagüí, delimitado de la siguiente manera: Por el Oriente, partiendo del punto 1, en el extremo colindancia con la Autopista Sur, se toma rumbo en el sentido de las manecillas del reloj, en línea recta hasta llegar al punto 2, en extensión de 81.13 metros, Por el Sur, desde el punto 2 al punto 14 en línea recta en una distancia de 265,3 metros, pasando por los puntos 3, 8 y 9 lindando hoy con la Fábrica Rimel, Bodegas y con una sección de la carrera 46, antes lindaba en parte con terrenos de propiedad de Juguetes Navidad, General Confort, Alberto Calle M., Sulfoquímica, Conquímica, Inversiones Uribe y González y con Calle y zona verde de propiedad del Municipio de Itagüí. Por el Occidente, del punto 14 al punto 13 en una distancia de 98.01 metros, lindando hoy con la Fábrica Index, antes con Polimeros Colombianos S.A. Por el Noroccidente del punto 13 al punto 12 en una extensión de 44.47 metros con la Fábrica Index, Por el Norte, del punto 12 al punto 1 punto de partida, pasando por los puntos 11, 10, 7 y 6 en una distancia de 231,83 metros lindero hoy siempre con la Fábrica Index, antes con Polimeros Colombianos S.A. , . Conforme con dicho plano este predio tiene una cabida general de 27.486 m². Se anexa el plano de Englobe # A01, elaborado por Huella Arquitectónica, de fecha 24 de enero de 2008 y fecha modificación del 9 de mayo de 2008, en escala de 1:1000, con los linderos actuales del lote englobado.

SEGUNDO: Se solicitar al señor registrador de Instrumentos Públicos de Medellín, zona Sur abrir nuevo folio de matrícula inmobiliaria al inmueble resultante del presente englobe.-----

TERCERA PARTE

DECLARACIONES SOBRE EL PROYECTO

Comparece nuevamente el señor , de las condiciones civiles mencionadas y manifiesta:

PRIMERO: Que la sociedad que representa , es titular del siguiente inmueble, resultante del englobe efectuado en este mismo instrumento público:

Un lote de terreno, ubicado al frente a la Autopista Sur, carrera 42, del municipio de Itagüí, delimitado de la siguiente manera: Por el Oriente, partiendo

del punto 1, en el extremo colindancia con la Autopista Sur, se toma rumbo en el sentido de las manecillas del reloj, en línea recta hasta llegar al punto 2, en extensión de 81.13 metros, Por el Sur, desde el punto 2 al punto 14 en línea recta en una distancia de 265,3 metros, pasando por los puntos 3, 8 y 9 lindando hoy con la Fábrica Rimel, Bodegas y con una sección de la carrera 46, antes lindaba en parte con terrenos de propiedad de Juguetes Navidad, General Confort, Alberto Calle M., Sulfoquímica, Conquímica, Inversiones Uribe y González y con Calle y zona verde de propiedad del Municipio de Itagüí. Por el Occidente, del punto 14 al punto 13 en una distancia de 98.01 metros, lindando hoy con la Fábrica Index, antes con Polimeros Colombianos S.A. Por el Noroccidente del punto 13 al punto 12 en una extensión de 44.47 metros con la Fábrica Index, Por el Norte, de1 punto 12 al punto 1 punto de partida, pasando por los puntos 11, 10, 7 y 6 en una distancia de 231,83 metros lindero hoy siempre con la Fábrica Index, antes con Polimeros Colombianos S.A., conforme con dicho plano este predio tiene una cabida general de 27.486 m2. Se anexa el plano de Englobe # A01, elaborado por Huella Arquitectónica, de fecha 24 de enero de 2008 y fecha modificación del 9 de mayo de 2008, en escala de 1:1000, con los linderos actuales del lote englobado.

SEGUNDO: Que adquirió el inmueble determinado en la cláusula anterior, producto del englobe de los cinco (5) lotes descritos en la cláusula segunda de la primera parte del presente instrumento, mediante la escritura pública número 2.780, del 14 de noviembre de 1986, de la Notaría 19 de Bogotá, aclarada mediante la escritura número 110, del 27 de enero de 1987, de la misma Notaría, apuntadas en los folios números 001-79523, 001-184112, 001-184113, 001-184114 y 001-332542, de la Oficina de Registro de Medellín, zona Sur, en la oportunidad legal, englobados mediante el presente instrumento público.

TERCERO: DECLARACIONES SOBRE EL PROYECTO “ .”: Que sobre el inmueble descrito en la cláusula primera se esta promoviendo el desarrollo de un conjunto inmobiliario con la denominación de “ ”, desarrollado por etapas. En consecuencia, obrando en la calidad indicada, comparece para hacer las siguientes declaraciones sobre descripción y linderos de los lotes de terreno para la Primera Etapa, segunda Etapa y para la tercera etapa, de conformidad con los planos debidamente aprobados por la Curaduría Urbana Segunda de Itagüí y con la Resolución número 5391 del 23 de abril de 2008, mediante la cual la Curaduría Urbana Segunda de Itagüí, modifica la licencia de urbanismo otorgada mediante Resolución No. 4923 del 31 de agosto de 2007, para una Unidad Industrial y Comercial por Etapas denominada , planos y resoluciones que se incorporan al protocolo.

En consecuencia, del inmueble descrito en el numeral primero, se desprenden los siguientes inmuebles independientes: -----

A. LOTE 1: Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, para desarrollo de la **PRIMERA ETAPA DEL** con un área total de 8.795,56 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 9 al punto 14, en línea RECTA y en una longitud total aproximada de 75.13 metros, linda con bodegas y con la intersección de la carrera 46; del punto 14 al punto 13, en línea recta y en una longitud total aproximada de 98.01 metros, linda en con la Fabrica Index; del punto 13 al punto 12, en una longitud total aproximada de 44.47 metros, linda con la Fabrica Index; del punto 12 al punto 11, en línea recta y en una longitud total aproximada de 10,94 metros, linda en general con la Fabrica Index; del punto 11 al punto 10, en línea recta y en una longitud total aproximada de 34.45 metros, linda en general con la Fabrica Index, del punto 10 al punto 9 punto de partida, en línea recta y en una longitud total aproximada de 120.13 metros. El área está determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 9, 14, 13, 12, 11, 10 y 9, punto de partida del plano de partición. Se anexa el plano # A01, elaborado por Huella Arquitectónica, de fecha 24 de enero de 2008, en escala de 1:1000, con los linderos actuales del lote englobado.

B. LOTE 2: Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, para desarrollo de la **SEGUNDA ETAPA DEL** , con un área total de 8.445,48 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 8 al punto 9, en línea RECTA y en una longitud total aproximada de 77.16 metros, linda en parte con la Fabrica Rimel y con bodegas; del punto 9 al punto 10, en línea recta y en una longitud total aproximada de 120.13 metros, linda en con el lote 1 resultante del reloteo; del punto 10 al punto 7, en una longitud total aproximada de 75.44 metros, linda con la Fabrica Index; del punto 7 al punto 8 punto de partida, en línea recta y en una longitud total aproximada de 103,90 metros. El área está determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 8, 9 , 10, 7 y 8 punto de partida del plano de partición. Se anexa el plano # A01, elaborado por Huella Arquitectónica, de fecha 24 de enero de 2008, en escala de 1:1000, con los linderos actuales del lote englobado.

C. LOTE 3: Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, para desarrollo de la **TERCERA ETAPA** , con un área total de 8.877,92 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 3 al punto 8, en línea RECTA y en una longitud total aproximada de 92,37 metros, linda con La Fabrica Rimel; del punto 8 al punto 7, en línea recta y en una longitud total aproximada de 103,90 metros, linda en con el Lote No. 2 del presente Reloteo; del punto 7 al punto 6, en una longitud total aproximada de 95,92 metros, linda con la Fabrica Index; del punto 6 al punto 5, en línea recta y en una longitud total aproximada de 65.66 metros, linda con el lote No. 4 del presente reloteo; del

punto 5 al punto 4, en línea recta y en una longitud total aproximada de 9.32 metros, linda con el lote No. 4, del punto 4 al punto 3 punto de partida, en línea recta y en una longitud total aproximada de 18.12 metros. El área está determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 3, 8, 7, 6, 5, 4, y 3 punto de partida del plano de partición. Se anexa el plano # A01, elaborado por Huella Arquitectónica, de fecha 24 de enero de 2008, en escala de 1:1000, con los linderos actuales del lote englobado.

LOTE 4: Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, para desarrollo de la **PRIMERA ETAPA**, con un área total de 1.367,39 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 2 al punto 3, en línea recta y en una longitud total aproximada de 20.64 metros, linda con la Fabrica Rimel; del punto 3 al punto 4, en línea recta y en una longitud total aproximada de 18.12 metros, linda con el lote No. 3; del punto 4 al punto 5, en una longitud total aproximada de 9.32 metros, linda con el lote No. 3; del punto 5 al punto 6, en línea recta y en una longitud total aproximada de 65,66 metros, linda con el lote No. 3; del punto 6 al punto 1, en línea recta y en una longitud total aproximada de 15.08 metros, linda con la Fabrica Index, del punto 1 al punto 2 punto de partida, en línea recta y en una longitud total aproximada de 81.13 metros. El área está determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 2, 3, 4, 5, 6, 1 y 2 punto de partida del plano de partición. Se anexa el plano # A01, elaborado por Huella Arquitectónica, de fecha 24 de enero de 2008, en escala de 1:1000, con los linderos actuales del lote englobado.

PARÁGRAFO: El lote No. 4 será destinado a vías públicas de conformidad con lo establecido en la Resolución 5391 del 23 de abril de 2008 de la Curaduría Urbana Segunda de Itagüí, Este inmueble será objeto de cesión a la entidad competente para la ampliación de la carrera 42, posteriormente, mediante escritura pública. Se anexa el plano # A01, elaborado por Huella Arquitectónica, de fecha 24 de enero de 2008, en escala de 1:1000, con la descripción del lote que será objeto de cesión para vía pública.

QUINTO: Los inmuebles resultantes del LOTE0, serán destinados al desarrollo del proyecto inmobiliario

SEXTO: El presente reloteo fue debidamente autorizado por la Curaduría Segunda de Itagüí, según Resolución # 5391 del 23 de abril de 2008, mediante la cual se concede la modificación a la licencia de urbanización otorgada por la misma curaduria mediante Resolución # 4923 del 31 de agosto del año 2007, licencia para demolición y licencia de urbanización solicitada sobre el predio ubicado en la Cr. 42 # 54A-105, del municipio de Itagüí, para una unidad industrial y comercial denominada Espacio Sur. En la Resolución # 5391, del 23 de abril de 2008, de la Curaduria Segunda de Itagüí, se otorga la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para las etapas de la Unidad Industrial y Comercial denominada Espacio Sur conformada por tres (3) etapas, así: la primera etapa está conformada por 17 locales industriales y 8 locales comerciales; la segunda etapa consta de 8

locales comerciales y 15 locales industriales; y la tercera etapa consta de 6 locales comerciales y 18 locales industriales. El proyecto será desarrollado por la sociedad

SEPTIMO: Con el presente instrumento se protocoliza plano donde se determinan los lotes. Se anexa el plano # A01, elaborado por Huella Arquitectónica, de fecha 24 de enero de 2008, en escala de 1:1000, con los linderos actuales del lote englobado.

OCTAVO: Se solicita al señor Registrador de Instrumentos Públicos, de La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur asignarle folio de Matricula Inmobiliaria a cada uno de los lotes resultantes del LOTEO.-----

CUARTA PARTE

VENTA

Comparece nuevamente el señor , de las condiciones civiles mencionadas y manifiesta:

PRIMERO: Que una vez realizadas las declaraciones sobre partición contenidas en esta escritura, procede en nombre y representación de , a transferir a título de compraventa real, efectiva y perpetua a la sociedad **S. A.**, quien en adelante se denominará LA COMPRADORA el derecho de dominio, propiedad plena y posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble:-----

A. LOTE 1: Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, para desarrollo de la **PRIMERA ETAPA DEL** , con un área total de 8.795,56 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 9 al punto 14, en línea RECTA y en una longitud total aproximada de 75.13 metros, linda con bodegas y con la intersección de la carrera 46; del punto 14 al punto 13, en línea recta y en una longitud total aproximada de 98.01 metros, linda en con la Fabrica Index; del punto 13 al punto 12, en una longitud total aproximada de 44.47 metros, linda con la Fabrica Index; del punto 12 al punto 11, en línea recta y en una longitud total aproximada de 10,94 metros, linda en general con la Fabrica Index; del punto 11 al punto 10, en línea recta y en una longitud total aproximada de 34.45 metros, linda en general con la Fabrica Index, del punto 10 al punto 9 punto de partida, en línea recta y en una longitud total aproximada de 120.13 metros. El área está determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 9, 14, 13, 12, 11, 10 y 9, punto de partida del plano de venta lote No. 1. -----

Este inmueble se identifica con el folio de matricula inmobiliaria asignado por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, asignado en el loteo efectuado en este mismo instrumento público.

SEGUNDO: Que el vendedor, adquirió el lote No. 1 que por este instrumento enajena, producto del englobe de los cinco (5) lotes descritos en la cláusula

segunda de la primera parte del presente instrumento, mediante la escritura pública número 2.780, del 14 de noviembre de 1986, de la Notaría 19 de Bogotá, aclarada mediante la escritura número 110, del 27 de enero de 1987, de la misma Notaría, apuntadas en los folios números 001-79523, 001-184112, 001-184113, 001-184114 y 001-332542, de la Oficina de Registro de Medellín, zona Sur, en la oportunidad legal, loteando mediante el presente instrumento público el lote englobando resultando de la declaración del loteo el lote No. 1 objeto de la presente venta.

TERCERO: Que el lote No. 1 que por este instrumento se transfiere, se encuentra libre de toda clase de gravámenes, tales como censo, hipoteca, embargo judicial, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, anticresis, patrimonio de familia inembargable, condiciones resolutorias de dominio y limitaciones del mismo. En todo caso saldrá al saneamiento de lo vendido en todos los casos de la Ley, ya sea por evicción o vicios redhibitorios.-----

CUARTO: Que el precio de venta asciende a la suma de MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 83) suma que la compradora ya canceló y que la vendedora declara recibida a entera satisfacción, así: 1. La suma de CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE PESOS CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$ 5.287.877.529,83) en dinero en efectivo 2. La suma de MIL CIENTO DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y OCHO PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$1.118.543.838) en especie mediante la ejecución de los trabajos de obra civil ejecutados en la ciudad de Cali, de adecuación de la bodega de productos terminados, trabajos descritos en el anexo No. 3 del contrato de promesa de compraventa, suscrito entre las partes el día 10 de enero de 2008, tal y como consta en las actas No. 1 de fecha marzo 26 de 2008, No. 2 de Abril 23 de 2008 y No. 3 de mayo 22 de 2008.

QUINTO: Que desde esta misma fecha el vendedor hace entrega real y material del inmueble a la Compradora, junto con todos sus usos, costumbres y servidumbres, activas y pasivas, legalmente constituidas o que consten en títulos anteriores

Presente, en este acto el señor: , mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No , actuando como representante legal de la sociedad **S. A."**, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número 1.984, otorgada en la Notaría Cuarta (4ª) de Medellín el 23 de mayo de 2003, registrada el 11 de junio de 2003, en el Libro 9º, bajo el número 5.645, con Nit. -5, debidamente autorizado por la junta directiva, según Acta # del de de 2008, que se adjunta para el protocolo, todo lo cual acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín y manifestó:-----

PRIMERO: Que obrando en la calidad indicada, aceptan el Contrato de Venta, contenido en la presente Escritura.-----

TERCERO: Que ya tienen recibido el inmueble lote No. 1 que mediante este instrumento adquiere

CUARTO: Que las partes, mediante esta escritura, dan cumplimiento a la promesa de compraventa, suscrita el 10 de enero de 2008, en cuanto se refiere al LOTE # 1, del plano varias veces referido.

El representante legal de la sociedad de las condiciones civiles ya mencionadas, firma los tres actos que le corresponden a dicha sociedad dentro del presente instrumento público.

C.C. No.

QUINTA PARTE

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

compareció mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.099.535, domiciliado en Medellín, estado civil casado con sociedad conyugal vigente, obrando en nombre y representación legal de sociedad con domicilio principal en Medellín, constituida mediante escritura pública No.1984 otorgada en la Notaría Cuarta de Medellín el 23 de mayo de 2003, todo lo cual acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que se anexa al protocolo quien para todos los efectos de este instrumento se denominará **LA FIDEICOMITENTE** por un lado, y por el otro **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.892.699 de Envigado, quien obra como apoderada de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad con domicilio principal en Cali, constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 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 Bancaria, quien en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, manifestamos que hemos convenido por medio del presente instrumento celebrar un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** que se denominará **FIDEICOMISO** (en adelante EL CONTRATO o EL FIDEICOMISO),, el cual se registrá por las cláusulas que se indican a continuación así como las normas del Código de Comercio y demás normas complementarias, además teniendo en cuenta las siguientes consideraciones.

PRIMERA: Que **LA FIDEICOMITENTE** es propietaria del siguiente inmueble así:

LOTE 1: Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, para desarrollo de la **PRIMERA ETAPA**, con un área total de 8.795,56 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 9 al punto 14, en línea RECTA y en una longitud total aproximada de 75.13 metros, linda con bodegas y con la intersección de la carrera 46; del punto 14 al punto 13, en línea recta y en una longitud total aproximada de 98.01 metros, linda en con la Fabrica Index; del punto 13 al punto 12, en una longitud total aproximada de 44.47 metros, linda con la Fabrica Index; del punto 12 al punto 11, en línea recta y en una longitud total aproximada de 10,94 metros, linda en general con la Fabrica Index; del punto 11 al punto 10, en línea recta y en una longitud total aproximada de 34.45 metros, linda en general con la Fabrica Index, del punto 10 al punto 9 punto de partida, en línea recta y en una longitud total aproximada de 120.13 metros. El área está determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 9, 14, 13, 12, 11, 10 y 9, punto de partida del plano de partición. El presente inmueble en adelante, **EL INMUEBLE**.-----

Este inmueble se identifica con el número de matrícula inmobiliaria asignado por la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín al principio de este instrumento público.

SEGUNDA: Que por medio del presente instrumento **LA FIDEICOMITENTE** transfiere a título de fiducia mercantil irrevocable de administración a favor de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, el inmueble antes descrito.-----

TERCERA.- Que **LA FIDEICOMITENTE**, planea adelantar por su cuenta y riesgo sobre El INMUEBLE que se trasfiere denominado lote No. 1, un proyecto denominado en adelante EL PROYECTO, cuya Primera Etapa consiste en veinticinco (25) LOTES destinados a comercio e industria. Posteriormente **LA FIDEICOMITENTE** transferirá los inmuebles denominados 2 y 3 correspondientes a las etapas Dos y Tres para desarrollar la totalidad del proyecto, tal y como se aprobó en la Resolución No. 5391 del 23 de abril de 2008 expedida por la Curaduría Segunda de Itagüí.

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

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

CLAUSULA PRIMERA: El presente Contrato de Fiducia tiene por objeto:

1) Que **LA FIDUCIARIA** mantenga la titularidad jurídica de EL INMUEBLE, lo administre y detente su propiedad hasta la transferencia que de los inmuebles resultantes del proyecto inmobiliario haga a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, término definido más adelante.

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 por cuenta y riesgo de **LA FIDEICOMITENTE**, de EL PROYECTO. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños, y demás características de

EL PROYECTO serán definidos por **LA 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, con los recursos que administrará en el mismo, y de acuerdo con la prioridad de pagos que se indica en este contrato, atienda los pagos a favor de **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA**, en adelante EL ACREEDOR BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO: 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.

3. LA BENEFICIARIA: Es la sociedad CONSTRUCCIONES TECNICAS S.A.

4. BENEFICIARIO: Es el mismo FIDEICOMITENTE.

5. BENEFICIARIOS DE ÁREA: 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 EL INMUEBLE. EL BENEFICIARIO DE ÁREA no contrae obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO.

6. EL PROYECTO: Se entenderá como tal la construcción de "ESPACIO SUR", ubicado en el municipio de Itagüí (Antioquia), situado entre la Carrera 42 # 54 A-151, del municipio de Itagüí, que se ejecutará por cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE.

7. EL INMUEBLE: Es el lote que se transfiere a LA FIDUCIARIA por parte de LA FIDEICOMITENTE.

8. GERENTE DEL PROYECTO o simplemente EL GERENTE será **LA FIDEICOMITENTE**, la sociedad CONSTRUCCIONES TÉCNICAS S.A., 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 su construcción.

9. EL ACREEDOR BENEFICIARIO: Es BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA.

10. EL INTERVENTOR: Será la persona natural o jurídica encargada de realizar la interventoría a EL PROYECTO y quien suscribirá con LA FIDUCIARIA el respectivo contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA: LA FIDEICOMITENTE transfiere a **LA FIDUCIARIA** a título de Fiducia Mercantil, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre el siguiente bien:

LOTE 1: Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, para desarrollo de la **PRIMERA ETAPA** , con un área total de 8.795,56 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 9 al punto 14, en línea RECTA y en una longitud total aproximada de 75.13 metros, linda con bodegas y con la intersección de la carrera 46; del punto 14 al punto 13, en línea recta y en una longitud total aproximada de 98.01 metros, linda en con la Fabrica Index; del punto 13 al punto 12, en una longitud total aproximada de 44.47 metros, linda con la Fabrica Index; del punto 12 al punto 11, en línea recta y en una longitud total aproximada de 10,94 metros, linda en general con la Fabrica Index; del punto 11 al punto 10, en línea recta y en una longitud total aproximada de 34.45 metros, linda en general con la Fabrica Index, del punto 10 al punto 9 punto de partida, en línea recta y en una longitud total aproximada de 120.13 metros. El área está determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 9, 14, 13, 12, 11, 10 y 9, punto de partida del plano de partición. -----

ESTE LOTE ESTA IDENTIFICADO CON EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA QUE LE FUE ASIGNADO AL COMIENZO DE ESTA ESCRITURA.

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la descripción de cabida y linderos, la transferencia se hace como cuerpo cierto.

PARAGRAFO SEGUNDO: En consecuencia, EL FIDEICOMISO estará conformado así:

1º) Por EL INMUEBLE.

2º) Por los recursos transferidos por EL FIDEICOMITENTE.

3º) Por todos aquellos activos que hayan ingresado a él, sea que se trate de bienes muebles, inmuebles, mejoras, recursos monetarios, etc.

CLÁUSULA TERCERA.- EL INMUEBLE, fue adquirido por EL FIDEICOMITENTE en este mismo instrumento público, por compraventa efectuada con la sociedad

CLÁUSULA CUARTA.- Que EL INMUEBLE LOTE 1 es transferido por EL FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, 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 entregarán libres de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, hipotecas o cualquier otro gravamen.

CLÁUSULA QUINTA.- El bien que conforma y los que 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 y conformarán 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.

CLÁUSULA SEXTA.- LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones para el desarrollo del presente fideicomiso: 1. Mantendrá la titularidad jurídica de EL INMUEBLE. 2. Exigir la responsabilidad respecto al saneamiento de los bienes fideicomitidos. 3. Llevará la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros e inclusive de LA 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, sí 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.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- Son obligaciones de LA FIDEICOMITENTE, sin perjuicio de otras que se señalen en este contrato: 1. Transferir los recursos y bienes con los cuales se constituye el presente fideicomiso, así como los necesarios para dar cumplimiento a su objeto. 2. Transferir el derecho de dominio y la posesión que tiene sobre el inmueble mencionado en este instrumento. 3. Salir al saneamiento del inmueble objeto de la Fiducia, por vicios de evicción y redhibitorios. Esta obligación hace referencia, tanto en lo particular a este contrato, como también se estipulará en aquellos mediante los cuales total o parcialmente la Fiduciaria vaya transfiriendo a LOS BENEFICIARIOS DE AREA. 4. Cumplir con las demás obligaciones emanadas del presente contrato y de la Ley.-----

CLÁUSULA OCTAVA.- 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. Rendir cuentas comprobadas de su gestión,

mediante la presentación de un informe semestral a EL FIDEICOMITENTE. 5. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA NOVENA.- La remuneración por los servicios prestados por LA FIDUCIARIA, estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE. La remuneración será una suma mensual equivalente a nueve (9) 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 punto cinco por mil (0.5x1000) sobre el monto de las operaciones, la cual se calculará mensualmente y se descontará de los recursos administrados en el fideicomiso. Por último, una comisión equivalente al siete por ciento (7%) sobre los rendimientos generados por la administración de los recursos de EL FIDEICOMISO. Las anteriores comisiones no incluye IVA y tampoco comprende los gastos de defensa del fideicomiso.

CLÁUSULA DÉCIMA.- El presente contrato, tendrá una duración necesaria para dar cumplimiento al objeto del mismo, pero en cualquier caso tendrá una duración máxima de cuatro (4) años, 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.

CLÁUSULA UNDÉCIMA.- 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.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: Para los efectos a que haya lugar, el presente acto que contiene la constitución de una fiducia mercantil de administración, se liquidará con base en los honorarios que se causen con la fiducia, de acuerdo a lo contemplado en la cláusula novena, y los costos y gastos están a cargo de LA

FIDEICOMITENTE, así como gastos notariales, departamental de anotación y registro (boleta de rentas) y los de registro.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- 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.

LA FIDEICOMITENTE :

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: 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 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. La presente cláusula no aplica para el caso en la diferencia de lugar a procesos ejecutivos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: No obstante ser de cuantía indeterminada la comisión de LA FIDUCIARIA, el presente contrato no causa impuesto de timbre toda vez que dicha comisión no supera la cuantía señalada para que dicho impuesto se cause.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: EL FIDEICOMITENTE hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo, EL PROYECTO, con total autonomía administrativa, técnica y financiera. EL PROYECTO podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente EL FIDEICOMITENTE, 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 LOS BENEFICIARIOS DE AREA. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serán definidas por LA BENEFICIARIA e informadas por escrito a LA FIDUCIARIA, previo a la vinculación a LOS BENEFICIARIOS 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 elaboración de los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos por parte de EL FIDEICOMITENTE dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción de vinculaciones al mismo, de personas denominadas LOS INVERSIONISTAS y que a partir de ahora se denominarán BENEFICIARIOS DE ÁREA. Este período Preoperativo se encuentra cumplido.

SEGUNDO PERÍODO (OPERATIVO). Se inicia con la firma del presente contrato. Las sumas depositadas en LA FIDUCIARIA por los futuros BENEFICIARIOS DE ÁREA, antes, inversionistas, durante el período pre-operativo al igual que las que depositen en el futuro en 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. No obstante lo anterior, los giros que haga LA FIDUCIARIA, se harán con el visto bueno previo dado por EL INTERVENTOR. Durante el período operativo EL FIDEICOMITENTE se obliga a:

1. Suministrar directamente a EL FIDEICOMISO los recursos necesarios para el desarrollo de EL PROYECTO, cuando el flujo de caja lo requiera.
2. Adelantar la elaboración del reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO, el cual será suscrito por LA FIDUCIARIA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual se desarrolla el mismo.
3. Gestionar la radicación de los documentos requeridos para adelantar las actividades de enajenación de los inmuebles que integran EL PROYECTO.
4. Tramitar los créditos a su cargo con destino a EL PROYECTO.
5. Adelantar la construcción de EL PROYECTO estimada en dieciocho (18) meses contados a partir de la fecha de la firma de la presente escritura.
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. Designar EL INTERVENTOR e instruir a LA FIDUCIARIA para que suscriba el contrato respectivo con éste, minuta que será suministrada por EL FIDEICOMITENTE. Específicamente dentro del mencionado contrato, se deberá señalar como obligación de EL INTERVENTOR escogido por EL FIDEICOMITENTE, el certificar el avance de obra de EL PROYECTO y aprobar los giros que debe hacer LA FIDUCIARIA.

PARAGRAFO: 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 período tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, sin que en todo caso pueda ser superior a dos (2) años contados a partir de la firma del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: INSTRUCCIONES. Para el desarrollo del objeto del presente contrato, LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones:

1. Mantener la titularidad jurídica de 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 BENEFICIARIO DE ÁREA los pagos establecidos en el documento de vinculación firmado entre EL BENEFICIARIO DE ÁREA, 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 SESENTA (60) al mes. 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 única y exclusivamente de EL FIDEICOMITENTE. Los giros que haga LA FIDUCIARIA, se harán previo el visto bueno por parte de EL INTERVENTOR. No obstante lo anterior, no se encuentran sometidos a la mencionada aprobación, el giro por concepto del servicio de la deuda contraída con EL ACREEDOR BENEFICIARIO.
4. Cuando EL FIDEICOMITENTE así lo decida, **suscribirá pagarés en blanco y la respectiva carta de instrucciones** 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 o de los BENEFICIARIOS DE AREA que hayan requerido financiación para sufragar los pagos que les correspondan, de acuerdo con la liquidación y cobro que al efecto realizará 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 Itagüí, para cumplir las obligaciones urbanísticas, y todas las demás escrituras 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 FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: 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 cesionarios de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.

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 ÁREA, 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 ÁREA, de acuerdo a los planes de pago que constan en el encargo fiduciario de vinculación

y entregará informes mensuales a EL FIDEICOMITENTE. Para que LA FIDUCIARIA aplique al BENEFICIARIO DE ÁREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado, se requerirá la solicitud por escrito de EL FIDEICOMITENTE al respecto.

13. Suscribirá con EL INTERVENTOR el contrato de interventoría presentado por EL FIDEICOMITENTE pudiendo, no obstante ello, formular las observaciones que considere pertinentes antes de su firma.

14. Como Fiduciario, vocera y administradora del Fideicomiso, podrá entregar los bienes en dación en pago al acreedor beneficiario, en caso de incumplimiento en la cancelación de las obligaciones, para con él por parte del beneficiario.

15. Instruir a la fiduciaria para que los dineros producto del crédito otorgado por el acreedor beneficiario, sean destinados única y exclusivamente al desarrollo del proyecto y no para el pago del lote.

CLÁUSULA VIGESIMA: 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 de EL INMUEBLE y EL FIDEICOMITENTE, conforme con este contrato, es 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 éste, 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. EL FIDEICOMITENTE declara que ha recibido a entera satisfacción EL INMUEBLE para su custodia y tenencia debiendo restituirlos en el momento en que lo exija LA FIDUCIARIA.

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 FIDEICOMITENTE. 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.
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.

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA: DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE:

1. Pedir la remoción del fiduciario, y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar.
2. Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a LA FIDUCIARIA, en los términos y condiciones mencionados en este contrato.
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 contrato de fiducia, asumiendo respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA cualquier responsabilidad que eventualmente pudiere derivarse de dicha modificación.
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.

CLÁUSULA VIGESIMA SEGUNDA: 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:

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 hayan debido entregar al PATRIMONIO en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente 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 al pago de los créditos que se obtengan para la financiación de EL PROYECTO.

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 a LA FIDUCIARIA para constituir garantías reales sobre bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste, con el ACREEDOR BENEFICIARIO, con el objeto de garantizar las obligaciones contraídas por él o por el Fideicomiso, para la obtención de recursos destinados al desarrollo del proyecto, y para suscribir pagaré en blanco y carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor beneficiario para la legalización del crédito. y/o los títulos valores a que haya lugar. Igualmente autorizará a LA FIDUCIARIA 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 no asignadas 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.

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 ÁREA las unidades respecto de las cuales se hayan vinculado.

CLÁUSULA VIGESIMA TERCERA: DE LA GERENCIA DEL PROYECTO Y DEL COMITÉ DE OBRA. 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: 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 a LA FIDUCIARIA las mejoras incorporadas a EL 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.

PARAGRAFO: EL FIDEICOMISO tendrá un comité de obra que se reunirá mensualmente el quinto día hábil de cada mes, en las oficinas de LA FIDUCIARIA, en la ciudad de Medellín. Este comité tendrá como funciones: 1) darse su propio reglamento; 2) conocer del avance de obra de acuerdo con informes que entregue

EL FIDEICOMITENTE; 3) conocer el informe que rinda LA FIDUCIARIA sobre la administración de EL FIDEICOMISO; 5) Dar sugerencias para el desarrollo de EL PROYECTO. Este comité estará conformado por tres (3) miembros, dos (2) designados por EL FIDEICOMITENTE y (1) por LE ACREEDOR BENEFICIARIO y sus decisiones se tomarán por mayoría absoluta de sus miembros presentes. El mismo, deliberará con dos (2) de sus miembros y de sus reuniones se levantarán actas que llevará LA FIDUCIARIA en su condición de secretaria de las reuniones. En cualquier caso, no le es dado a este comité modificar el objeto y naturaleza de este contrato y sus funciones se limitan a ser un órgano de control.

CLÁUSULA VIGESIMA CUARTA: BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO. Es BENEFICIARIO del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO: 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.

CLÁUSULA VIGESIMA QUINTA: CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. Como lo autoriza la ley, y en los términos de aquélla y de este contrato, y de las modificaciones o reformas que a él se acuerden, EL FIDEICOMITENTE, está facultada 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: 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 ÁREA 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 ÁREA cuando así se lo solicite EL FIDEICOMITENTE y con la previa aceptación de ésta; y estos BENEFICIARIOS DE ÁREA 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 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.

PARÁGRAFO: 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.

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA: DECLARACIÓN 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.

CLÁUSULA VIGESIMA SÉPTIMA: 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 del predio en el cual EL FIDEICOMITENTE ha de adelantar por su cuenta y riesgo un desarrollo inmobiliario, para cuyos efectos se le ha concedido la tenencia y custodia del mismo, EL FIDEICOMITENTE como un mecanismo de protección de los intereses de quienes han de participar como BENEFICIARIOS DE ÁREA, y como señal de su buena fé, establece en favor de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, 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 ÁREA respecto de las unidades a las cuales se vincularon.
2. La suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período 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 giros a que se obliga en razón a los créditos obtenidos para el Patrimonio Autónomo y respaldados por éste, 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, 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 ÁREA.

2. 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 ÁREA, 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 ÁREA, 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 ÁREA 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.

3. 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 ÁREA, 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.

4. Proferida la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR en favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y es su decisión el cambio de la Gerencia, LA FIDUCIARIA procederá así:

- a) Notificará a EL FIDEICOMITENTE la decisión del AMIGABLE COMPONEDOR del cambio.
- b) Presentará a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en un término no mayor de diez (10) días hábiles, tres (3) opciones de posibles GERENTES DE PROYECTO, a fin de que ellos designen la persona que habrá de continuar al frente de las obras, designación en la cual LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna.
- c) EL GERENTE DEL PROYECTO 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, a fin de continuar

con la dirección del proyecto, sin perjuicio de las acciones que le competan a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en contra de EL GERENTE DEL PROYECTO.

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 del acreedor hipotecario si lo hubiere.

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.

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 GERENTE DEL PROYECTO, 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 ÁREA.

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, sea como constructor o como gerente de 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 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 de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, el manejo y control administrativo y financiero del 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 EL 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, 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 cada mes de oferta transcurrido, 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 parágrafo no es óbice para que LA FIDUCIARIA no complete el pagaré de que se habla este contrato y adelante su cobro.

CLÁUSULA VIGESIMA OCTAVA: 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 del mes siguiente, 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.

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.

CLÁUSULA VIGESIMA NOVENA: IRREVOCABILIDAD. El presente contrato es IRREVOCABLE en favor de los BENEFICIARIOS DE AREA 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: 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.

SEXTA ETAPA

HIPOTECA SIN LÍMITE DE CUANTÍA

Compareció **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.892.699 de Envigado, quien obra como apoderada de **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**,

sociedad con domicilio principal en Cali, constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 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, circunstancia que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, Fiduciaria que actúa en el presente acto única y exclusivamente como vocera del **FIDEICOMISO**, constituido mediante el presente instrumento público, documentos que se entregan para su protocolización con esta escritura, entidad que en esta escritura se denominará simplemente **EL(LOS) HIPOTECANTE(S)** y expuso:

PRIMERA.- Que constituye(n) HIPOTECA ABIERTA DE PRIMER GRADO Y SIN LÍMITE DE CUANTÍA a favor del **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, o quien hiciere sus veces, que en adelante se denominará simplemente **EL BANCO**, sobre el(los) siguientes inmueble(s):

LOTE 1: Un lote de terreno situado en el Municipio de Itagüí, para desarrollo de la **PRIMERA ETAPA**, con un área total de 8.795,56 metros cuadrados, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 9 al punto 14, en línea RECTA y en una longitud total aproximada de 75.13 metros, linda con bodegas y con la intersección de la carrera 46; del punto 14 al punto 13, en línea recta y en una longitud total aproximada de 98.01 metros, linda en con la Fabrica Index; del punto 13 al punto 12, en una longitud total aproximada de 44.47 metros, linda con la Fabrica Index; del punto 12 al punto 11, en línea recta y en una longitud total aproximada de 10,94 metros, linda en general con la Fabrica Index; del punto 11 al punto 10, en línea recta y en una longitud total aproximada de 34.45 metros, linda en general con la Fabrica Index, del punto 10 al punto 9 punto de partida, en línea recta y en una longitud total aproximada de 120.13 metros. El área está determinada por el perímetro formado por las líneas que unen los puntos 9, 14, 13, 12, 11, 10 y 9, punto de partida del plano de partición. -----

PARAGRAFO: A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria que la Oficina de Registro de Instrumentos públicos le asigne al registrar la presente escritura pública, mediante la cual se efectúan declaraciones del proyecto.

SEGUNDA.- Que dentro de la garantía hipotecaria que por el presente instrumento constituye queda(n) comprendido(s) no solo el (los) inmueble(s) descrito(s) en la cláusula primera de este instrumento, sino también todas las mejoras, construcciones, plantaciones, cultivos, instalaciones, edificaciones, dotaciones en general, bienes muebles que por accesión se reputan inmuebles y

demás anexidades presentes o futuras, lo mismo que sus seguros o cualquier indemnización a que se tenga derecho, incluidos los frutos, así como los cánones generados por el arrendamiento de los bienes hipotecados de conformidad con los artículos 2445 y 2446 del código civil.

TERCERA.- Que el (los) inmueble(s) que hipoteca(n) a favor de EL BANCO se encuentra(n) actualmente libre(s) de cualquier clase de gravámenes, tales como anticresis, censos, así como de patrimonios inembargables de familia, medidas cautelares, pleitos pendientes, arrendamiento por escritura pública, prohibiciones y condiciones resolutorias del dominio, afectación a vivienda familiar, así como libres de cualquier otro tipo de limitación o afectación al dominio.

CUARTA.- Que el gravamen que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) otorga(n) por el presente instrumento público garantiza el cumplimiento del crédito para compra y/o adquisición y/o construcción de vivienda y/o locales comerciales y/o oficinas y/o cualquier otra destinación permitida por la ley, otorgado o que se llegare a otorgar a EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y/o a la sociedad **S.A.**, así como cualquier otra obligación pasada, presente o futura a cargo de EL (LOS) HIPOTECANTE(S) y/o a la sociedad **S.A.**, derivada de cualquier operación activa de crédito, independientemente de su naturaleza o denominación, y en general cualquier tipo de obligación que resulte a cargo de EL (LOS) HIPOTECANTES (S) y/o a la sociedad **S.A.** Las obligaciones garantizadas podrán estar pactadas en Unidades de Valor Real (U. V. R.) o cualquier otra unidad de cuenta, moneda legal o extranjera, de manera conjunta y/o separada y la garantía se extenderá a todas las sumas derivadas de dichas obligaciones, sea por concepto de capital, intereses de cualquier tipo, comisiones, honorarios de cualquier clase, impuestos, sanciones, cláusulas penales, seguros, gastos extrajudiciales o judiciales, costas, entre otros, con independencia de la forma como se encuentren instrumentadas estas obligaciones o del hecho que el crédito haya sido otorgado por EL BANCO o que éste llegue a ser titular del mismo por cualquier medio legal o convencional.

PARAGRAFO PRIMERO: Las obligaciones denominadas en cualquier unidad de cuenta o en moneda extranjera se liquidarán por su equivalencia en la fecha de pago correspondiente.

PARAGRAFO SEGUNDO: En caso de garantizarse con esta hipoteca obligaciones de terceros, EL(LOS) HIPOTECANTE(S) acepta expresamente que EL BANCO puede ejercer también acción personal contra el(ellos) en los términos de los artículos 2439 y 2454 del Código Civil ya que se comprometen solidariamente con el tercero garantizado.

QUINTA.- Que acepta desde ahora, con todas las consecuencias que la ley señala y sin necesidad de notificación alguna, cualquier traspaso o cesión que EL BANCO hiciere de las obligaciones a que se refiere el punto cuarto del presente documento y de las garantías que las amparan, incluyendo dentro de éstas la presente hipoteca.

SEXTA.- Que serán de a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) todos los gastos, impuestos, costas, etc derivados del cobro judicial o extrajudicial de cualquiera de las obligaciones garantizadas a favor de EL BANCO, si a ello hubiere lugar, los de otorgamiento de esta escritura, los de expedición de la primera copia de la misma con destino a EL BANCO, los de inscripción de la misma ante la(s)

Oficina(s) de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente(s), los de la posterior cancelación del presente gravamen, los de expedición de los folios de matrícula inmobiliaria que hubiere lugar, así como cualquier otro relacionado de manera directa o indirecta con la constitución, existencia o extinción del presente gravamen. La primera copia de la escritura deberá contener la constancia notarial de prestar mérito para ejercer judicialmente o de cualquier otro modo, los derechos que como acreedor hipotecario le correspondan y estar debidamente inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Igualmente, EL (LOS) HIPOTECANTE (S), confiere(n) poder especial, amplio y suficiente a EL BANCO para que en su(s) nombre(s) y representación, otorgue la escritura pública de solicitud de expedición de copia sustitutiva de la primera copia de esta escritura, con la constancia de que presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones que en ella constan, en el caso de que ocurra la pérdida o destrucción en lo o en cualquier otro caso que se requiera.

SEPTIMA.- Que EL BANCO podrá declarar extinguidos o insubsistentes todos los plazos de cualquiera y/o todas las obligaciones garantizadas en los términos de la cláusula cuarta de este instrumento, y exigir el cumplimiento inmediato de las mismas, sea judicial o extrajudicialmente, en cualquiera de los siguientes eventos: 1). Si se incumple o retarda el pago, cumplimiento o ejecución oportuna de cualquier obligación a favor de EL BANCO. EL BANCO podrá hacer uso de esta facultad, aun cuando el incumplimiento se refiera a una sola de las obligaciones, por cuanto ello implicará la exigibilidad anticipada de las demás. 2) En caso de que el (los) inmueble(s) sobre el (los) cual(es) se constituye la hipoteca se colocale(n) o encuentre(n) en cualquiera de estos eventos: a) Si fuere(n) perseguido(s) en virtud de cualquier acción judicial o de cualquier otra naturaleza; b) Si sufriere(n) desmejoras o deprecio tales, que así desmejorado(s) o depreciado(s) no fuere(n) suficiente garantía para la plena seguridad de EL BANCO, a juicio de éste; c) Si EL(LOS) HIPOTECANTE(S) perdieren la titularidad, dominio o posesión del (de los) bien(es) hipotecado(s) por cualquier medio, d) Si sobre el (los) inmueble (s) hipotecado (s) se constituye hipoteca en segundo grado o en general hipoteca a favor de otra persona sin la expresa y escrita aceptación de EL BANCO para cada caso, e). Si el(los) inmueble(s) hipotecados se vieren afectados por cualquier tipo de medida cautelar, 3). En el evento de que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) no entregue a EL BANCO los estados financieros o cualquier otra información actualizada, cuando éste los requiera, 4). Si EL(LOS)

HIPOTECANTE(S) no contrata el seguro o póliza todo riesgo que ampare el (los) inmuebles(s) hipotecado(s), junto con sus construcciones, o no la renueve(n) oportunamente o si se produce la terminación de la misma por cualquier causa, 5). La admisión y/o declaratoria de cualquiera de los otorgantes de este instrumento en cualquier proceso o trámite de índole concursal y/o liquidatorio, sea de manera obligatoria o voluntaria, 6). Insolvencia de cualquiera de los otorgantes de este instrumento o la verificación de cualquier hecho que coloque a alguno de éstos en circunstancias que dificulten y/o imposibiliten el cumplimiento de sus obligaciones para con EL BANCO, a juicio de éste, 7). Disolución, liquidación, muerte o interdicción de cualquiera de los otorgantes de este instrumento, 8). Si cualquiera de los otorgantes de este instrumento comete inexactitudes, reticencias, imprecisiones o fraude en balances, certificaciones, informes o declaraciones que efectúe o suministre a EL BANCO, 9). Giro de cheques sin provisión de fondos o que sean devueltos por cualquier otra causa a cualquiera de los otorgantes de este instrumento, 10). El incumplimiento por parte de cualquiera de los otorgantes de este instrumento de una de las condiciones establecidas en la carta de aprobación del crédito constructor otorgado a cualquiera de ellos o de las condiciones pactadas en cualquier otra operación activa de crédito, 11). El incumplimiento de cualquier disposición contenida en este contrato o en cualquier otro celebrado o que se llegare a celebrar con EL BANCO, 12). El incumplimiento por parte de cualquiera de los otorgantes de este instrumento de las condiciones pactadas en el contrato de fiducia o encargo fiduciario a través del cual se administre, gestione o ejecute cualquier proyecto de construcción financiado por EL BANCO o si dichos contratos se llegaren a terminar, resolver o son declarados nulos, en todo o en parte, por cualquier causa, 13) Cuando cualquiera de los documentos o contratos suscritos por cualquiera de los otorgantes de este instrumento con EL BANCO se resuelva, termine o declare nulo, en todo o en parte, por cualquier causa, 14) La destinación parcial o total de los recursos desembolsados por EL BANCO a fines distintos de aquellos que se tuvieron en cuenta al momento de la aprobación de cualquier operación activa de crédito, 15) Si EL HIPOTECANTE omite la solicitud o presentación de la certificación a que se refiere el paragrafo del Artículo 17 de la Ley 675 de 2001 o la que hiciere sus veces o si enajena al contado alguna de las unidades de vivienda correspondientes al proyecto financiado y no transfiere los recursos correspondientes a la prorrata que recae sobre dicha unidad habitacional a EL BANCO, dentro de los tres (3) días siguientes a su recibo. 16) Si EL HIPOTECANTE omite incluir en los contratos de promesa la obligación a cargo del comprador, para que en el evento en que la adquisición de la unidad de vivienda la financie otro establecimiento de crédito, de instruir a dicha entidad financiera para que el producto del crédito sea desembolsado directamente a EL BANCO.

PARAGRAFO.- Para los efectos de que trata la presente cláusula bastará, declaración escrita de EL BANCO en carta dirigida a EL(LOS) HIPOTECANTE(S), o

solicitud o demanda ante la autoridad competente para hacer efectivos sus derechos, declaración ésta que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) acepta como prueba plena y suficiente de cualquier incumplimiento.

OCTAVA.- Que la hipoteca abierta que se constituye por este documento estará vigente mientras EL BANCO no la cancele expresamente, por escrito y en forma legal, y EL BANCO no estará obligado a cancelarla mientras esté vigente cualquier obligación garantizada con la presente hipoteca, a su favor y a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S).

PARAGRAFO PRIMERO: El gravamen que por esta escritura se constituye no obliga a EL BANCO a la aprobación y otorgamiento o desembolsos de préstamos a favor de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), pues estos responderán únicamente a la política de crédito de EL BANCO, a la formulación de solicitudes de crédito por parte de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) con los requisitos exigidos para el efecto por EL BANCO, al cumplimiento de las obligaciones contraídas con anterioridad por EL(LOS) HIPOTECANTE(S), a la disponibilidad de cartera de EL BANCO, y al lleno de las demás formalidades legales y reglamentarias.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL BANCO cancelará la hipoteca en mayor extensión que pesa sobre las unidades de vivienda, cuando así se solicite, siempre y cuando se haya cancelado a satisfacción de EL BANCO el valor correspondiente a la prorrata de la misma. Es entendido que todos y cada uno de los gastos que implique esta cancelación serán de cuenta EL (LOS) HIPOTECANTE(S) o del titular del dominio de la unidad de vivienda.

NOVENA: Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) asumen frente a EL BANCO las siguientes obligaciones especiales: 1). No vender ni enajenar en forma alguna ni total ni parcialmente el (los) inmueble (s) hipotecado (s) sin previo permiso por escrito de EL BANCO para cada operación de enajenación. En caso de incumplimiento por parte de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a la obligación que aquí se hace constar, ésta pagará a EL BANCO a título de multa por el mero incumplimiento de la obligación de que aquí se trata, la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del inmueble enajenado. Este valor será pagadero por EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a EL BANCO, por cada una de las ventas o enajenaciones de otra índole, ya sean éstas totales o parciales de (de los) predio (s) hipotecados (s) según el presente documento, o de los inmuebles que se construyan sobre el (los) bien (es) objeto de esta hipoteca. Obviamente la hipoteca aquí constituida seguirá gravando el (los) inmueble (s) que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) enajenare mientras EL BANCO no la cancele expresamente. La multa de que aquí se trata será pagadera a EL BANCO adicionalmente a todas las demás obligaciones que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) tenga para con ella, las cuales deberán cumplirse en todo caso en la forma pactada. 2). Ejecutar los proyectos de construcción con la debida diligencia y eficacia, de acuerdo con las más aconsejables normas técnicas y financieras, a llevar los registros del caso

que EL BANCO le exija y a acreditar en forma satisfactoria para EL BANCO la efectividad de las inversiones, 3). Permitir a EL BANCO en cualquier tiempo el examen de los bienes, lugares, trabajos y construcciones de EL(LOS) HIPOTECANTE(S), registros, comprobantes, documentos, libros y demás elementos que correspondan a la contabilidad de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) por medio de las personas o entidades que EL BANCO designe con el objeto de comprobar si las inversiones se han hecho en la forma pactada y en general, si la marcha del negocio es satisfactoria a juicio de EL BANCO. Los emolumentos de la persona o entidad designada por EL BANCO para los fines establecidos en el presente numeral serán de cargo y cuenta de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) y su cuantía y forma de pago se fijarán por EL BANCO. 4). Rendir por escrito a EL BANCO toda la información pertinente que ésta le solicite respecto a su situación financiera y expresamente a entregarle en la oportunidad señalada por EL BANCO, los estados financieros actualizados, debidamente firmados por el Representante Legal y el Revisor Fiscal.

PARÁGRAFO.- Las obligaciones que en esta cláusula se hacen constar están todas ellas constituidas a favor de EL BANCO y no implican ninguna obligación de EL BANCO para con EL(LOS) HIPOTECANTE(S), ya que EL BANCO es libre de ejercitar o no los derechos que esta cláusula le confiere. En caso de incumplimiento por parte de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a cualquier estipulación aquí prevista, dará derecho a EL BANCO adicionalmente a todo lo previsto en esta cláusula, a dar por vencidos todos los plazos de las obligaciones a su favor y a cargo de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) en la forma establecida en la Cláusula Séptima anterior.

DECIMA. – Que autoriza(n) expresamente a EL BANCO para imputar cualquier suma de dinero que le llegare a pagar, a cualquiera de las obligaciones a su cargo y a favor de EL BANCO; consecuentemente, EL BANCO podrá a su exclusiva elección imputar cualquier pago que reciba de EL(LOS) HIPOTECANTE(S) a una cualquiera de las obligaciones a cargo de éste(os), o a varias o a todas. Podrá EL BANCO si así lo eligiere, preferir para la imputación de un pago cualquiera, la deuda que al tiempo del pago no estaba devengada a la que si lo estaba, o por el contrario, preferir ésta a aquella. Igualmente, podrá imputar cualquier pago al capital de una o varias de las obligaciones, aunque en ellas mismas o en otras, también a su cargo, hubiere intereses devengados y no pagados, sin que ello implique que dichos intereses se presuman pagados o condonados. Como consecuencia de lo aquí previsto, no hará reclamo alguno a EL BANCO por la forma en que ésta haya imputado los pagos que le haya efectuado, ya que EL BANCO quedará expresamente facultada para imputarlos en la forma que libremente elija.

DÉCIMA PRIMERA.- Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) deja expresa constancia que no ha radicado documentación tendiente a obtener autorización para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda sobre el inmueble objeto del presente contrato, debido a que el proyecto inmobiliario es para locales comerciales y oficinas.

DÉCIMA SEGUNDA.- Que EL(LOS) HIPOTECANTE(S) adquirió el inmueble objeto del presente contrato mediante el presente instrumento público por transferencia efectuada por la sociedad **.A.-**, mediante contrato de fiducia mercantil inmobiliaria.

Presente el doctor **RUBÉN DARÍO RUBIO ESCOBAR**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79´382.095 de Bogotá, quien obra el nombre y representación del **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** como apoderado según consta en la escritura pública número 5.694 del 30 de noviembre de 2007, otorgada en la Notaria 28 del Círculo de Bogotá, sociedad legalmente constituida y con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., lo cual acredita con certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera que adjunta para su protocolización junto con este instrumento manifestó: Que en nombre del **BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.** acepta la presente escritura y la garantía hipotecaria en él constituida en las condiciones, términos y encargos expresados en este documento.

C.C. No.

VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS

C.C. No.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

RUBÉN DARIO RUBIO ESCOBAR

C.C. No.

BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.