

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE GARANTIA

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de _____ del año dos mil nueve (2009), ante mi, _____, Notario veinticinco (25) del Círculo de esta ciudad, comparecieron:

_____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Medellín, domiciliado en Medellín, quien obra en nombre y representación de _____ NIT _____ sociedad domiciliada en Medellín, reconstituida por escritura pública número 8077 del 18 de noviembre de 2008, de la Notaría Doce (12) del Círculo de Medellín, calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, con facultades estatutarias amplias para la celebración de este contrato, en adelante **EL FIDEICOMITENTE** y de la otra, **SERGIO GÓMEZ PUERTA**, vecino de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.577.385 de Medellín, quien obra como gerente de la Sucursal en Medellín de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad domiciliada en Bogotá, constituida por escritura pública número 545 del Once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), de la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera, calidad que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, el cual se agrega al protocolo, _____, ciudadano mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.507.586 expedida en Itagüí, de estado civil casado, _____, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 42.887.911 expedida en Envigado, de estado civil _____, _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.556.780 de Envigado, de estado civil casado, _____, mayor de edad, domiciliado en Cali, identificado con cédula de ciudadanía número 32.283.000 expedida en Girardot (Cundinamarca), de estado civil _____, _____, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 70.547.460 expedida en Envigado, de estado civil _____, _____, mayor de edad, domiciliada en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.819.004 de Bello, de estado civil _____, y _____, mayor de edad, domiciliada

en Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.445.361 de Tamesis, de estado civil _____ quienes manifestaron:

PRIMERO : Que mediante el presente escrito celebra un Contrato de Fiducia Mercantil de Garantía que se registrará conforme con las previsiones generales de los artículos 1.226 y siguientes del Código de Comercio, y las particulares que se expresan más adelante, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.

Primera. Las sociedades _____ con el fin de liquidar un fideicomiso de garantía, constituido con FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., celebrarán en la misma fecha de firma de éste instrumento público contrato de transacción con las entidades financieras que se relacionan en el numeral cuarto de las consideraciones a quienes para efectos del presente contrato se les denominará **ACREEDORES GARANTIZADOS** de acuerdo con el cual, se comprometen a pagar a dichas entidades la suma total de MILLONES DE PESOS M.L.C. (\$ 000.000,00) en un término máximo de 18 meses, contados desde la fecha de la firma de la presente escritura pública. Asumiendo los deudores intereses sobre los novecientos millones de pesos (\$.000), a la tasa equivalente al DTF, liquidado mensualmente y pagadero al final del plazo de los dieciocho (18) meses, o antes si se efectúa el pago total de la obligación.

Segundo. De acuerdo con lo pactado en el contrato de transacción aludido, las sociedades antes mencionadas se obligaron a dar una garantía de pago de la obligación consistente en la constitución de una Fiducia en garantía por parte de la sociedad LTDA quien acepta aportar un inmueble de su propiedad para garantizar dicha obligación transfiriéndolo a un Patrimonio Autónomo administrado por la Fiduciaria ALIANZA , inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No 001-171282 constituyendo de esta forma un fideicomiso cerrado que sirva de garantía a los ACREEDORES GARANTIZADOS, contrato fiduciario que en virtud de la aceptación del FIDEICOMITENTE será registrado en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, en forma previa al registro del contrato de transacción referido en la consideración anterior y a la liquidación del contrato fiduciario celebrado con Fiduciaria Colpatría S.A.

Tercero. El inmueble en mención, actualmente es de propiedad de la sociedad LTDA, la cual aporta el inmueble al presente fideicomiso para garantizar obligaciones de los acreedores que a continuación se mencionan .

PARAGRAFO: Se deja expresa constancia que la sociedad FIDEICOMITENTE, LIMITADA, no es la entidad deudora de la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS M.L.C. (\$900.000.000,00), ni de los intereses, dicha sociedad solamente se encuentra aportando un inmueble para cubrir las obligaciones adquiridas por las sociedades Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACIÓN e INVERSIONES CIÓN, por lo tanto la sociedad LIMITADA, no puede ser perseguida por los ACREEDORES GARANTIZADOS, porque no garantiza con su propio patrimonio el monto mencionado, solo entrega el inmueble en fiducia de garantía para que en el evento de que las sociedades deudoras no cancelen las sumas adeudadas, con el producto de la venta del inmueble o con la dación en pago se cancelen las acreencias en los términos de este documento.

Cuarto. Las garantizadas son las siguientes entidades:

NOMBRE

CGA. COVINOC S.A.

BANCO COLPATRIA S.A.

BANCO HSBC COLOMBIA S.A.

BANCOLOMBIA S.A.

STANDARD CHARTERED COLOMBIA - En Liquidación.

BANCO DE BOGOTA S.A.

ANDINA LIMITADA LIQUIDADA

CORFICOLOMBIANA S.A.

Quinto. Fideicomiso Cerrado. El fideicomiso de garantía es cerrado y sólo garantiza obligaciones de las entidades antes señaladas hasta por el límite previsto en este contrato.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CLAUSULA PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Primera. Definiciones. 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 constituido mediante la presente escritura pública, en adelante **FIDEICOMISO TORREON**
- 2. FIDUCIARIA.** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,
- 3. FIDEICOMITENTE.** Es LTDA., persona jurídica que se identifica al inicio de este instrumento y que transfiere el inmueble a título de fiducia mercantil de garantía.
- 4. ACREEDORES GARANTIZADOS.** Son aquellas personas jurídicas relacionadas en el numeral cuarto de las consideraciones a favor de las cuales se expedirán los certificados de garantía según el presente contrato de Fiducia Mercantil, y que fueron designadas por EL FIDEICOMITENTE en virtud de la obligación que contrajo.
- 5. DEUDORES o TERCEROS GARANTIZADOS.** Son quienes en el contrato de transacción se declararon deudoras de los Acreedores Garantizados.
- 6. BENEFICIARIO.** Es aquella(s) persona(s) en provecho de la cual se celebra el presente Contrato de Fiducia Mercantil, en virtud de este contrato tendrán tal calidad los acreedores garantizados.
 - 6.1. BENEFICIARIOS ACREEDORES.** Son los Acreedores Garantizados. De que trata la definición del numeral 4° de esta cláusula.
 - 6.2. BENEFICIARIO RESIDUAL:** Es EL FIDEICOMITENTE enunciado en la definición Nro. 3° de esta cláusula.
- 7. CONTRATO.** Se entenderá como tal el presente contrato de Fiducia mercantil.
- 8. INMUEBLE.:** Un lote de terreno, ubicado en el Municipio de Medellín, Comuna Poblado, Carretera Variante Las Palmas – La Ceja, con un área aproximada de 17.792 mts², identificado con el FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIRIA Nro. **001-** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicas de Medellín – Zona Sur.
- 9. TRANSACCIÓN:** Acuerdo celebrado entre EN LIQUIDACIÓN y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. y los aquí ACREEDORES GARANTIZADOS, en la misma fecha de celebración del presente contrato, el cual se registrará en la oficina de registro de

instrumentos públicos, con posterioridad al registro en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, del contrato fiduciario contenido en éste documento.

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

Tercera. Naturaleza del Contrato: El presente Contrato es un contrato de derecho privado, que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines de garantía del presente contrato. En consecuencia, los bienes afectos al Patrimonio Autónomo garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE o por terceras personas designados por él para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato. Este contrato es de carácter irrevocable, de manera que el FIDEICOMITENTE no podrá modificar el destino de los bienes fideicomitidos sin autorización de los ACREEDORES GARANTIZADOS y de la FIDUCIARIA.

Cuarta. Declaraciones del FIDEICOMITENTE.

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

4.3. Origen de Fondos. Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados

por el **FIDEICOMITENTE**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

- 4.4. Organización, Facultades, Cumplimiento Con Las Leyes: El FIDEICOMITENTE** se encuentra: (i) Debidamente y válidamente constituido, y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
- 4.5. Capacidad: El FIDEICOMITENTE**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4.6. Acciones Legales, Demandas Y Procesos: El FIDEICOMITENTE** declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente **CONTRATO**.
- 4.7. Cumplimiento De Contratos: El FIDEICOMITENTE** declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 4.8. Tributos: El FIDEICOMITENTE** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas

todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.9. Situación Financiera: El FIDEICOMITENTE declara que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.10. Propiedad: El FIDEICOMITENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable de **garantía**, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

CAPITULO II OBJETO DEL CONTRATO

CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que **ALIANZA, como vocera del FIDEICOMISO que por este acto se constituye adquiera para éste** el inmueble descrito en la cláusula tercera siguiente, así como de los demás bienes que reciba en desarrollo de este contrato, con el fin de garantizar a los **ACREEDORES GARANTIZADOS** registrados en la **FIDUCIARIA** el pago de las obligaciones vinculadas a este contrato, que **EL FIDEICOMITENTE** se obligó a aportar un inmueble para garantizar las obligaciones que están contenidas en la **TRANSACCIÓN** . Para dichos efectos, cuando se den las condiciones que se describen más adelante, previo el procedimiento establecido, ALIANZA procederá a la enajenación de los activos fideicomitidos para aplicar las sumas recibidas, al pago de las obligaciones garantizadas, y entregará, si lo hay, el excedente al **FIDEICOMITENTE**. **En caso en que una vez agotado el procedimiento establecido en el presente contrato no sea posible efectuar dicha enajenación procederá a entregar en dación en pago el inmueble a los acreedores beneficiarios en los términos establecidos en el presente contrato.**

PARÁGRAFO 1. Límite de la Garantía. Los saldos a capital de las obligaciones a que se hace referencia en esta cláusula no podrán exceder del setenta por ciento (70%) del cincuenta (50%) por ciento del valor del avalúo comercial de los bienes transferidos al Patrimonio Autónomo administrado por ALIANZA. Para estos efectos, las partes aceptan el avalúo de fecha 12 de agosto de 2008 realizado al inmueble por el arquitecto Carlos Jaramillo y que fue estimado en la suma de \$3.202 ' 560.000, que todos declaran conocer y aceptar.

PARÁGRAFO 2. Advertencia sobre Avalúo. A la fecha de celebración del presente contrato el Arq. Carlos A. Jaramillo Rendón, evaluador afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín con fecha 12-08-08, advierte que las obligaciones que se respalden con el predio no deben pasar del cincuenta (50%) del avalúo del mismo.

PARÁGRAFO 3. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere en virtud de la celebración del presente contrato, queda entendido que ALIANZA no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el CONSTITUYENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

CAPITULO III CONFORMACION DEL FIDEICOMISO

CLAUSULA TERCERA. TRANSFERENCIA. EL FIDEICOMITENTE, transfiere a ALIANZA a título de Fiducia mercantil irrevocable, el derecho de dominio y posesión material que actualmente ejerce sobre el bien inmueble que se describe a continuación:

“Un lote de terreno, ubicado en el Municipio de Medellín, Comuna Poblado, Carretera Variante Las Palmas – La Ceja, parte de la finca conocida con el nombre

de "La Luz", es forma trapezoide, aparece sombreada en azul, en el plano que se protocoliza, plancha 1 - 4- 211 y linda: Por el **NORTE**, en 132,26 metros con propiedad que es o fue de Emilio Restrepo; por el **SUR**, en 235,95 metros con propiedad que es o fue de Emilio Restrepo ; por el **ESTE**, en 101.81 metros con la carretera a Las Palmas; por el **OESTE**, con propiedad que es o fue de sucesores de Jesús Saldarriaga y Otros.

A este inmueble le corresponde el FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIRIA Nro. 001- de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicas de Medellín - Zona Sur.

PARAGRAFO: No obstante la mención de la cabida y linderos antes mencionados la presente transferencia se efectúa como cuerpo cierto, e incluye la totalidad de las anexidades, costumbres, servidumbres y dependencias que accedan a dichos inmuebles, así como las mejoras que sobre esos lotes se realicen.

CLAUSULA CUARTA. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el inmueble que se transfiere es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado por contrato anterior vigente y que está libre de todo gravamen, censo, arrendamiento por escritura pública, hipotecas, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio inembargable de familia, y que se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley respecto del inmueble, comprometiéndose a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato, obligación que se hace extensiva no solo respecto de ALIANZA sino, también, frente a los terceros a quienes ella transfiera este bien o sus desmembraciones, en cumplimiento de este contrato, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE dichas obligaciones con relación a la transferencia que de los bienes fideicomitidos se haga a terceros beneficiarios. Desde ahora autoriza a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que llegue a transferir la propiedad de los bienes inmuebles, en ejecución de este fideicomiso.

CLAUSULA QUINTA. DECLARACION DE PAZ Y SALVO. EL FIDEICOMITENTE transfiere los inmuebles descritos en la Cláusula Tercera, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales o municipales. Los gastos fiscales por estos conceptos continuarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE.

CLAUSULA SEXTA. TRADICION. EL FIDEICOMITENTE adquirió los inmuebles descritos y alinderados en la Cláusula Tercera así:

Por compra efectuada a PATIÑO , según consta en la escritura pública número 751 del 31 de marzo de 1993 de la Notaría 17 de Medellín, debidamente registrada.

CLAUSULA SEPTIMA. CUSTODIA Y TENENCIA. Dada la naturaleza del fin del presente fideicomiso, ALIANZA otorga en esta misma fecha a **EL FIDEICOMITENTE** la custodia y tenencia de los bienes a título de comodato precario, por lo que este ultimo responderá a ALIANZA y ante los beneficiarios del Fideicomiso o terceros futuros propietarios del bien fideicomitado , por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a ellos se les dé. ALIANZA podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula, cuando deba proceder a efectuar la venta de los bienes según lo dispuesto en la cláusula décima segunda de esta escritura pública, o en cualquier momento, con el solo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación de la tenencia o cuando se le de a los bienes un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL FIDEICOMITENTE** se compromete de manera clara, expresa y exigible a entregar los bienes, junto con las mejoras realizadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios, el sexto (6) día hábil siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación será exigible por la vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato.

NOTA. Se solicita al Señor Registrador NO registrar el anterior comodato.

CAPITULO IV PATRIMONIO AUTONOMO

CLAUSULA OCTAVA. CONFORMACION - DENOMINACION. Para todos los efectos legales, con los bienes inmuebles que se transfieran, se conforma un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** .

CLAUSULA NOVENA. SEPARACION DE LOS BIENES. Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA y no forman parte de la garantía general de los acreedores de **EL FIDEICOMITENTE** ni de ALIANZA y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

CLAUSULA DECIMA: MANEJO CONTABLE. La FIDUCIARIA contabilizará los bienes, pasivos y demás efectos patrimoniales del FIDEICOMISO según las normas a que está obligada.

CAPITULO V DESARROLLO DEL OBJETO DEL CONTRATO

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: INSTRUCCIONES. Para el cumplimiento del objeto de este contrato, EL FIDEICOMITENTE imparte a ALIANZA las siguientes instrucciones:

1. Cuando se den las condiciones establecidas en la cláusula Décima Segunda, proceder a la venta de los bienes fideicomitidos.
2. Entregar a los Acreedores Garantizados inscritos o a sus sucesores en las obligaciones, a prorrata de sus acreencias, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a las fechas en que reciba los pagos del precio producto de esa venta, las sumas que correspondan al valor de la obligación mas el de los intereses corrientes y de mora previa deducción de

los gastos en que haya incurrido ALIANZA para el cumplimiento de las obligaciones de este contrato y de la comisión fiduciaria.

3. Transferir al **FIDEICOMITENTE** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que se consolide la cuenta final que indique el valor del excedente por las sumas recibidas por efecto de la venta a que hace referencia el numeral anterior, las sumas de dinero o los títulos valores que representen el valor del excedente entre los precios de venta y los que resultan como liquidación de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE** y los gastos en que incurra ALIANZA para dar cumplimiento a este contrato.

4. ALIANZA podrá hacer entrega de estos excedentes a un tercero, cuando así se lo solicite EL FIDEICOMITENTE mediante comunicación escrita debidamente autenticada ante Notario.

5. Una vez agotado sin éxito el procedimiento al cual hace referencia la cláusula décima segunda en los literales A y B y subliterales a,b,c,d,e,f y g del literal B, proceder a efectuar la dación en pago a favor de los Acreedores Garantizados a prorrata de sus créditos.

6. Conceder la tenencia del bien inmueble a **EL FIDEICOMITENTE** hasta la terminación de este contrato o hasta que nazca la obligación de vender el inmueble, caso en el cual exigirá su restitución mediante telegrama o escrito según lo expuesto más adelante.

7. Llevar un registro de Beneficiarios y Acreedores Garantizados.

8. Expedir certificados de garantía a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS que sean titulares y/o tenedores de las obligaciones constituidas por el FIDEICOMITENTE, sin superar la cuantía del setenta por ciento (70%) del cincuenta por ciento (50%) del avalúo comercial del bien del fideicomiso, cuantía establecida en el parágrafo uno de la cláusula Segunda de este instrumento

9. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **EL FIDEICOMITENTE Y EL BENEFICIARIO** cada seis (6) meses en la forma y términos establecidos en la

Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, las cuales podrán ser enviadas vía e-mail al correo electrónico que estos determinen.

10. Restituir a la liquidación del contrato el bien fideicomitado, de acuerdo con lo establecido en la cláusula Vigésima Octava de este instrumento.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. EJECUCION DE LA GARANTIA. Cuando alguno de los acreedores garantizados inscritos de este contrato, notifique a ALIANZA por escrito sobre el incumplimiento de una cualquiera de las obligaciones vinculadas a este contrato y el Fideicomitente **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** no le acredite a ALIANZA el pago de la obligación mediante la exhibición DEL CERTIFICADO DE GARANTÍA cancelado o el recibo de pago del valor de la obligación, o en el evento que el FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** no suministren a ALIANZA los recursos necesarios para hacer dichos pagos de la respectiva obligación, siempre y cuando se haya producido un retardo superior a NOVENTA (90) días calendario en el pago , ALIANZA S.A. procederá a iniciar el trámite de enajenación de acuerdo con el procedimiento que a continuación se establece. Los noventa (90) días se contarán desde la fecha en que se notificó a ALIANZA el incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS**, sin necesidad de requerimiento judicial u otro mecanismo para ser constituido en mora.

A. Notificación de Incumplimiento.

- a. Cuando uno cualquiera de los ACREEDORES GARANTIZADOS solicite hacer efectiva la garantía, bastará la solicitud escrita a la Fiduciaria, adjuntando el original del certificado de garantía ..
- b. La solicitud deberá ser por escrito en el cual el ACREEDOR GARANTIZADO manifestará bajo la gravedad de juramento que no ha recibido total o parcialmente el importe de las obligaciones aquí garantizadas a su favor, y presentará una liquidación del crédito hasta esa fecha.
- c. Dentro de los 3 días hábiles siguientes a la anterior notificación ALIANZA solicitará al FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** los recursos para instrumentar el pago, o la acreditación del pago.

- d. El FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** contará con un plazo de 10 días hábiles para suministrar los recursos o demostrar el pago.
- e. Si EL FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** demuestra el pago o suministra los recursos, se terminará el trámite de ejecución. De lo contrario, ALIANZA notificará por escrito a los demás ACREEDORES GARANTIZADOS para que envíen, en un plazo de quince (15) días hábiles, la misma documentación original correspondiente a la obligación u obligaciones garantizadas con dicha Fiducia, las cuales se entenderán de plazo vencido. **Parágrafo.** Teniendo en consideración que las obligaciones de los demás ACREEDORES GARANTIZADOS a que alude el literal anterior, se van a declarar de plazo vencido a pesar de no ser exigibles, ALIANZA le notificara por escrito al FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** que suministre los recursos necesarios para el pago de estas obligaciones, para lo cual este dispondrá de un plazo adicional de 15 días hábiles adicionales a partir de la fecha de la notificación de ALIANZA.

B. Ejecución de la Garantía. Cumplidos los anteriores requisitos y plazos, ALIANZA ofrecerá en venta , a terceros, el bien fideicomitado

- a. **Actualización del Avalúo.** A más tardar el décimo día hábil siguiente el vencimiento de los plazos anteriores, ALIANZA solicitará, con cargo al FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS**, la actualización del Avalúo Inicial si este tuviere más de 6 meses, para cuyo dictamen el Avaluador contará con un término no superior a 15 días hábiles.
- b. **Publicidad de la Oferta.** A más tardar el 5º día calendario de recibido el avalúo, ALIANZA publicará la oferta mediante un (1) aviso en un diario de circulación nacional, pudiendo en forma concomitante ofrecer el inmueble a empresas de corretaje inmobiliario, a los Acreedores Vinculados o a terceros. Los ACREEDORES GARANTIZADOS podrán intervenir en esta oferta de enajenación o venta a terceros en las mismas condiciones de estos.
- c. **Plazo para presentar propuestas.** A partir del momento en que se publique el aviso en prensa, los interesados contarán con un plazo de 30 días calendario para

presentar ante ALIANZA su propuesta escrita en sobre cerrado, la cual deberá contener, como mínimo el nombre e identificación de la persona que tomaría el inmueble, debidamente diligenciado el formulario de vinculación y origen de fondos, conforme al MANUAL SIPLA, suministrado por la Fiduciaria, con los anexos allí solicitados, el valor en que están dispuestos a tomar el inmueble, la forma de pago, garantías ofrecidas y demás condiciones de su propuesta.

d. Plazo y condiciones para elegir. Si se reciben propuestas, a más tardar al 10º hábil siguiente a aquel en que se haya vencido el plazo anterior, ALIANZA citará al Comité Fiduciario, el cual contará con un plazo de 10 días calendario para abrir las propuestas y analizarlas y elegir.

e. Criterios de elección. Se tendrán en cuenta entre otros : mayor valor ofrecido, pago en el menor tiempo, calidad de garantías; lo anterior, sin perjuicio de los derechos establecidos a favor de la fiduciaria de objetar el candidato, sin necesidad de exponer el motivo.

f. Propuestas posteriores. ALIANZA podrá recibir ofertas de compra de los ACREEDORES GARANTIZADOS sobre los bienes del fideicomiso, antes del perfeccionamiento de la dación en pago a que se alude más adelante, caso en el cual podrán enajenarse dichos bienes, en las condiciones que establezca el Comité Fiduciario y teniendo en cuenta el avalúo comercial de los bienes .

g . Corresponde al Comité Fiduciario determinar la idoneidad de los plazos y condiciones financieras que presenten las ofertas y elegir la propuesta ganadora.

h. Si cumplido este trámite y pasados treinta (30) días calendario desde la publicación del aviso en prensa no ha recibido ofertas que igualen o superen el valor del avalúo del bien fideicomitado, podrá ajustar su valor hasta en un diez por ciento (10%) menos, y continuará la promoción de la venta durante treinta (30) días más. El precio podrá ser rebajado hasta en un diez por ciento (10%) por cada treinta (30) días transcurridos sin que se concreten negocios de venta de ellos, sin que pueda llegar en todo caso a venderlos por debajo del setenta por ciento (70%) de su avalúo.

i. Oferta de Dación en Pago. Si en los plazos previstos no se presentare un comprador de los bienes por la base del avalúo o mas, o los que se presenten no

cumplen los requisitos, ALIANZA, dentro de los 20 días calendario siguientes ofrecerá por escrito los bienes a los ACREEDORES GARANTIZADOS con certificado de garantía, a título de dación en pago en común y proindiviso en proporción a sus respectivas obligaciones pendientes de pago garantizadas por este fideicomiso, tomando como base para la dación en pago el valor del avalúo comercial vigente.

Parágrafo. La Dación en Pago será obligatoria para los BENEFICIARIOS ACREEDORES y BENEFICIARIO RESIDUAL en los porcentajes a que hubiere lugar, si agotado por una (1) vez la ejecución de la garantía, no fuere posible la realización del inmueble objeto de garantía.

j. Si el valor del avalúo comercial del bien fuere superior al valor de las obligaciones no canceladas incluidos los intereses de plazo pendientes y los moratorios, a favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS inscritos, y el valor adeudado como comisión a la Fiduciaria y demás gastos que origine la fiducia, en el evento de una transferencia de bienes, a título de dación en pago, a favor de estos ACREEDORES GARANTIZADOS, ALIANZA le transferirá al FIDEICOMITENTE el derechos de dominio en común y proindiviso equivalentes a esa diferencia .

PARAGRAFO. En cualquier momento antes de la venta de los bienes o de que se efectuó la dación en pago a los Acreedores Garantizados, el FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** podrá pagar a ALIANZA la totalidad de las obligaciones que existan a favor de los Acreedores Garantizados, quedando ALIANZA con la instrucción de girarla a los ACREEDORES GARANTIZADOS, con lo cual se terminara el procedimiento de enajenación de los bienes del fideicomiso.

CLAUSULA DECIMA TERCERA. IRREVOCABILIDAD. El presente contrato es IRREVOCABLE en favor de los ACREEDORES GARANTIZADOS. En consecuencia no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones sin el consentimiento escrito de todos y cada uno de los Acreedores Garantizados vinculados a este contrato.

CLAUSULA DECIMA CUARTA. CESION DEL CONTRATO. LA PARTE BENEFICIARIA podrá ceder en todo o en parte los derechos que le corresponden en su calidad de beneficiario del presente contrato. Para ello enviará a ALIANZA una comunicación suscrita por él y el cesionario con tal manifestación y la de éste último en el sentido de conocer y aceptar el contrato y el estado general y las cuentas del fideicomiso y de la Cartera Colectiva Abierta en caso de ser necesario. ALIANZA podrá negarse a reconocer el cesionario dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la anterior comunicación. Las firmas del cedente y el cesionario deberán autenticarse ante Notario.

CAPITULO VI DE LAS PARTES

CLAUSULA DECIMA QUINTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Para el cumplimiento del objeto de este contrato, ALIANZA asume obligaciones de medio y no de resultado. En especial asume las obligaciones que se enuncian a continuación:

1. Realizar las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato, de conformidad con las instrucciones contenidas en este contrato y las que le imparta el Comité Fiduciario, dentro de los límites aquí previstos.
2. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los propios y de los otros que correspondan a otros negocios fiduciarios.
3. Invertir los recursos fideicomitidos según lo previsto en este contrato.
4. Ejercer en su calidad de administrador del Patrimonio Autónomo al que están afectos los bienes descritos, los derechos y las acciones o excepciones derivadas de dicha calidad, respecto de los bienes que en este acto se le transfieren. Su ejercicio está supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le de EL FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con tales omisiones.
5. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato. Cuando

ALIANZA 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.

6. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a **LOS ACREEDORES GARANTIZADOS y al FIDEICOMITENTE** cada 6 meses en la forma y términos establecidos en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera, las cuales podrán ser enviadas vía e-mail al correo electrónico que estos determinen.

7. Adelantar y llevar a su término la liquidación parcial y la liquidación final del Patrimonio Autónomo de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.

8. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLAUSULA DECIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE. En desarrollo del presente contrato EL FIDEICOMITENTE contrae las siguientes obligaciones:

1. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido en este contrato.

2. Responder por el saneamiento del inmueble fideicomitado, en los términos de ley. Desde ahora EL FIDEICOMITENTE autoriza a ALIANZA para incluir esta obligación a su cargo en las escrituras por medio de las cuales EL FIDEICOMISO transfiera el derecho de dominio y la posesión material del INMUEBLE a favor de terceros.

3. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará al ALIANZA de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón pueda causarse al Fideicomitente. Estas sumas de dinero incluyen, entre otros conceptos, aquellas destinadas a pagar los honorarios del Avaluador cada que sea necesario actualizar los avalúos, todas las relacionadas con la ejecución de la garantía, publicaciones en prensa, comisiones por corretaje inmobiliario, etc..

4. Pagar a ALIANZA la comisión fiduciaria prevista en este contrato.

5. Reintegrar la tenencia del bien dentro de los Cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que se le solicite por escrito la restitución. Esto es una obligación expresa, clara y exigible desde el sexto (6o.) día hábil contado desde la fecha de recepción de la comunicación en que se solicite la devolución enviada a la dirección registrada en este Contrato o a la comunicación entregada en el sitio donde se encuentran los bienes.

6. Informar por escrito a **ALIANZA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1.996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen, sin perjuicio de los documentos que deban ser entregados en virtud de los actos y disposiciones legales. 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 en que dichos documentos sean expedidos o presentados

7. Mantener en todo momento a **ALIANZA** libre de todo daño, perjuicio, gasto o pérdida que sufra o que pueda sufrir, con motivo de la ejecución del presente contrato, así como de toda reclamación judicial o extrajudicial.

8. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones extrajudiciales, judiciales, administrativas y/o de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO con motivo de la ejecución de las instrucciones impartidas o en defensa del Fideicomiso

y sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

9. Firmar el formato de vinculación y diligenciar y/o aportar la documentación exigida con fundamento en el MANUAL SIPLA que para el efecto rige para las entidades fiduciarias.

10. Actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT-, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. En desarrollo del presente contrato, ALIANZA podrá:

1. Cuando EL FIDEICOMITENTE **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** no suministren los fondos necesarios para sufragar los gastos de la ejecución y cumplimiento del fideicomiso, ALIANZA podrá hacer las siguientes deducciones:

1.1. La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.

1.2. La de los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y/o ejecución del negocio.

1.3. La de la remuneración de ALIANZA prevista en este contrato.

1.4. Oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad.

1.5. Verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al fideicomiso

PARÁGRAFO. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA. ALIANZA tiene obligaciones de Medio, para el cumplimiento de este contrato. Su responsabilidad se extiende hasta la

Culpa Leve conforme con la definición que de ésta trae el artículo 63 inciso segundo del Código Civil.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE. Con ocasión de este contrato, EL FIDEICOMITENTE tiene los siguientes derechos:

1. Exigir a ALIANZA la rendición de cuentas en los términos previstos en este contrato.
2. Pedir al Superintendente Financiero cuando haya causa justificada, la remoción de la **ALIANZA**.
3. Instruir al FIDUCIARIO, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a la prevista en la cláusula **SEGUNDA**, cuando resulte un saldo a su favor.
4. Exigir el cumplimiento de las obligaciones de ALIANZA.

CLAUSULA DECIMA NOVENA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son de dos (2) clases:

- 19.1. **BENEFICIARIOS ACREEDORES.** Son los ACREEDORES GARANTIZADOS previstos en la cláusula VIGÉSIMA.
- 19.2. **BENEFICIARIO RESIDUAL.** Es el FIDEICOMITENTE, cuyo beneficio supeditado a una de dos condiciones:
 - 19.2.1.1. Si los DEUDORES o TERCEROS GARANTIZADOS cancelan la totalidad de las acreencias a los BENEFICIARIOS ACREEDORES, el FIDEICOMITENTE será beneficiario del 100% de los derechos del presente FIDEICOMISO.
 - 19.2.1.2. Si no se cancela total o parcialmente por los DEUDORES o TERCEROS GARANTIZADOS las acreencias, EL FIDEICOMITENTE será BENEFICIARIO de del remanente después de ejecutar la garantía,. O del remanente de la dación en pago.

CAPITULO VII
ACREEDORES GARANTIZADOS

CLAUSULA VIGESIMA. Serán ACREEDORES GARANTIZADOS de este fideicomiso, exclusivamente, los acreedores de las sociedades INVERSIONES CARLOS HINESTROSA Y CIA S. EN C. EN LIQUIDACIÓN e INVERSIONES HINESTROSAS Y COMPAÑÍA EN C.S. EN LIQUIDACIÓN que se enuncian a continuación, siempre y cuando figuren inscritos en el registro que para tal efecto llevará ALIANZA.

Cada uno de ellos tendrá la mencionada calidad en el monto del valor de las obligaciones, por capital e intereses, que certifique cada uno de ellos.

EL FIDEICOMITENTE será BENEFICIARIO remanente en las sumas que excedan de dichos valores y del valor de los gastos y costos del fideicomiso, hasta concurrencia del valor de venta de los bienes del Fideicomiso.

Los derechos de Acreedores Garantizados surgirán para los acreedores del Fideicomitente, una vez ALIANZA haya expedido la certificación correspondiente contra el reporte efectuado por el Fideicomitente y LOS ACREEDORES.

Los derechos de **EL BENEFICIARIO** surgirán en favor del Fideicomitente sólo desde el momento en que se generen los excedentes entre el valor de los bienes del fideicomiso y el valor de las obligaciones garantizadas junto con los intereses de plazo y de mora a que haya lugar.

PARAGRAFO. Sólo podrán ser ACREEDORES GARANTIZADOS del presente fideicomiso las entidades designadas por EL FIDEICOMITENTE identificados en este contrato, o sus cesionarios legítimos.

ACREEDORES GARANTIZADOS	PORCENTAJE CAPITAL E INTERESES
GARANTIZADOS	
• CGA. COVINOC S.A.	31.49%
• BANCO COLPATRIA S.A.	18.07%

• BANCO HSBC COLOMBIA S.A.	13.91%
• BANCOLOMBIA S.A.	11.50%
• STANDARD CHARTERED COLOMBIA - En Liquidación.	10.13 %
• BANCO DE BOGOTA	7.61%
• ANDINA LIMITADA LIQUIDADADA	4.93%
• CORFICOLOMBIANA S.A.	2.36%

PARAGRAFO: Se deja expresa constancia que los porcentajes anteriormente relacionados se refieren única y exclusivamente al monto de capital garantizado con esta Fiducia, es decir a la suma de \$900.000.000 y los intereses que se causen.-----

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA. EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE GARANTÍA. El presente fideicomiso se constituye para amparar únicamente las obligaciones anteriormente relacionadas, por lo cual sólo se expedirán los certificados indicados y no habrá lugar a la expedición de nuevas garantías a favor de otros acreedores ni de los mismos acreedores garantizados.

PARÁGRAFO: PROCEDIMIENTO PARA AMPARAR OBLIGACIONES Y PARA LA EXPEDICION DE CERTIFICADOS DE GARANTIA. Para amparar obligaciones, EL FIDEICOMITENTE, por escrito, le indicará a ALIANZA, el nombre del acreedor, dirección, monto del capital que se pretende amparar, el porcentaje que se tendrá como margen de cobertura de la obligación y las obligaciones económicas derivadas o conexas que se pretenden cubrir, sin superar los límites antes mencionados.

Con base en dicha solicitud, ALIANZA expedirá con destino al acreedor, un certificado de garantía, en el cual se indicará la descripción de los activos del FIDEICOMISO, el monto del capital y el margen de cobertura.

Para que ALIANZA expida los certificados de garantía a los ACREEDORES GARANTIZADOS estos deben allegar a la Fiduciaria la carta que certifique el conocimiento y aceptación de la minuta de constitución de este fideicomiso, el avalúo comercial del inmueble y el estudio de títulos correspondiente.

CAPITULO VIII.

ORGANOS DE OPERACION

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA. COMITE FIDUCIARIO. En el evento en que se ejecute la garantía, estipulada en la cláusula décima segunda, las decisiones que impliquen administración o disposición de los bienes fideicomitidos, estarán precedidas de la aprobación de un Comité integrado por tres (3) miembros principales con sus respectivos suplentes personales. El primer renglón será designado por EL FIDEICOMITENTE y los dos restantes por los Acreedores Garantizados, los cuales elegirán sus representantes por votación de listas que presentan a ALIANZA, mediante el sistema de cuociente electoral. El suplente personal podrá actuar siempre que no esté su principal. Este Comité deliberará y decidirá por lo menos con dos (2) de sus miembros. No tendrá en ningún caso facultades para cambiar las instrucciones y condiciones que se fijan en este documento y/o cualquiera de sus cláusulas y su labor será la de fijar el sentido de las acciones que debe emprender ALIANZA. A este Comité concurrirá ALIANZA con voz pero sin voto, en calidad de Secretario del mismo. La designación de los miembros del Comité se llevará a cabo por escrito enviado a ALIANZA una vez ésta lo convoque para los efectos previstos en este contrato. La no designación por parte de EL FIDEICOMITENTE de su representante no invalidará la decisión que se adopte por los miembros restantes.

PARÁGRAFO . Reglamento.

- 1. Convocatoria.** Se harán por escrito (fax, e-mail, carta, telegrama, similar) por lo menos con 5 días comunes de antelación.
- 2. Iniciativa.** El Comité será citado por ALIANZA cuando haya lugar a la ejecución de la garantía, ya sea por iniciativa propia o cuando dos de sus miembros lo soliciten.

- 3. Reuniones.** El Comité se reunirá por primera vez cuando se inicie la ejecución de la garantía y en dicha reunión definirá su reglamento interno.
- 4. Actas:** Todas las decisiones se consignarán en un Libro de Actas que administrará ALIANZA, actas que deberán ser firmadas por quien se designe como Presidente y por Alianza, en calidad de Secretario Permanente. Las actas se diligenciarán de conformidad con las normas que establece el Código de Comercio para las sociedades comerciales.
- 5. Designación inicial.** Inicialmente se definen los siguientes renglones:

PRINCIPALES	Ciudad	Dirección	Teléfono
1. Fideicomitente			
2. Banco tal			
3. Entidad tal			

SUPLENTE	Dirección	Teléfono
1.		
2.		
3.		

Parágrafo. Cada entidad que tiene derecho a un renglón, informará por escrito a ALIANZA, el nombre del funcionario que en determinado momento representará el renglón y definirá el alcance de sus facultades, que, por lo menos, se presume que incluirán las de tomar las decisiones que tengan relación con la ejecución de la garantía, como por ejemplo, precios de venta, definición de criterios para elección de propuestas, dación en pago, etc.

**CAPITULO IX.
GASTOS COSTOS Y REMUNERACION DE ALIANZA**

CLAUSULA VIGESIMA TERCERA. GASTOS Y COSTOS. El Fideicomitente **Ó LOS DEUDORES GARANTIZADOS** proveerán los dineros necesarios para el cumplimiento de los fines previstos en este contrato y para su perfeccionamiento y terminación.

EL FIDEICOMITENTE autoriza a ALIANZA para que de las sumas que reciba por la venta de los bienes, deduzca prioritariamente las necesarias para los pagos que ella haya efectuado de los costos y los gastos del Fideicomiso. Deducirá también de manera prioritaria el valor correspondiente a su remuneración según la previsión de la cláusula Vigésima Cuarta. Responderá igualmente por los costos en que a cualquier título incurra ALIANZA para la defensa del presente contrato o de los bienes fideicomitados, aún después de su terminación. Cuando ALIANZA aplique de sus recursos al cumplimiento del Contrato también podrá pagarse prioritariamente, y se causará a su favor un interés equivalente al Tres Por Ciento (3%) nominal mes anticipado siempre que esta tasa no supere la máxima legalmente permitida. Esta tasa es aplicable a su retribución desde su causación hasta el día del pago.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA. REMUNERACION. EL FIDEICOMITENTE pagará a ALIANZA como retribución por sus servicios a título de Comisión las siguientes sumas:

1. Un millón de pesos (\$1.000.000.00) moneda legal colombiana por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera por una sola vez a la firma de este contrato.
2. Por la administración del Fideicomiso, el uno por ciento (1%) anual pagadero mes vencido, el 5° día hábil de cada mes durante la vigencia del contrato, **sobre los saldos de las obligaciones vinculadas al presente contrato,** liquidados mensualmente.

En todo caso la comisión mínima garantizada de la Fiduciaria por este concepto no podrá ser inferior a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por mes, suma que EL FIDEICOMITENTE declara que pagará a ALIANZA FIDUCIARIA S.A, a más tardar, el 5° día hábil de cada mes, durante la vigencia del contrato.

En el evento en que el fideicomiso no esté garantizando obligaciones y éste se quiera mantener, ALIANZA cobrará como retribución dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por cada mes de vigencia, pagadero en la misma oportunidad.

Cada mes ALIANZA realizará una liquidación de la comisión porcentual sobre saldos de obligaciones vinculadas y si hay lugar al cobro de una diferencia mayor EL FIDEICOMITENTE la cancelará contra la presentación de la respectiva factura.

En caso de incumplimiento que implique la ejecución de la garantía, la comisión mínima de administración se incrementará a tres Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes (3 SMLMV) por mes.

3. En caso de ejecución de la garantía para el pago de las obligaciones garantizadas, el 3% sobre el valor de la enajenación de los bienes a cualquier título si la realiza directamente la Fiduciaria, o el 1% si se realiza por intermedio de un tercero sin perjuicio de la comisión de éste último. ALIANZA queda facultada para deducir con prelación los gastos y comisiones fiduciarias de los recursos provenientes de la venta del INMUEBLE.
4. En caso de que en desarrollo del Fideicomiso se presenten incrementos al mismo con bienes muebles o inmuebles las partes acordarán el cobro de una comisión por el acaecimiento del evento anterior.
5. Por cada giro que se realice, la suma de quince mil pesos M/Cte. (\$ 15.000.00).
6. En caso que surjan en desarrollo del contrato, asistencia a reuniones, actuaciones relacionadas no contempladas en este contrato o actuaciones judiciales que requieran la asistencia de funcionarios de Alianza Fiduciaria S.A.,

se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente manera: Presidente un (1) salario mínimo legal vigente, Vicepresidente cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente, Gerente o Director cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente.

7. Estas comisiones no incluyen los costos en que incurra el Fiduciario para el cumplimiento de este contrato, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos aún después de la terminación del contrato, costos que serán pagados por el FIDEICOMITENTE, con recursos **propios**.
8. EL FIDEICOMITENTE se obliga a reportar a ALIANZA al final de cada mes el saldo de las obligaciones vinculadas a esta fuente de pago. En caso de no hacerlo, ALIANZA causará sus comisiones del respectivo mes sobre el valor de los certificados expedidos y vigentes.
9. Consideraciones Especiales En Relación Con Las Comisiones.
 - A las comisiones señaladas se aplica el IVA de acuerdo con las normas tributarias.
 - En caso de iniciarse cualquier acción para la defensa de los bienes del fideicomiso, la comisión se duplicará desde la primera actuación en este sentido.
 - Todos los gastos y costos que se generen en el desarrollo de las gestiones de la Fiduciaria, serán atendidos con los recursos aportados por los Fideicomitentes.
 - Las obligaciones tributarias del fideicomiso serán atendidas con los recursos que el mismo genere, y en caso contrario, dichos recursos deberán aportarlos la parte que se defina responsable.
 - Cualquier gestión adicional a las establecidas se cobrará por separado previo acuerdo entre las partes.

- Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
 - El retardo en el pago de las comisiones dará derecho al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
 - Todos los gastos del Fideicomiso incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
 - Los giros deberán realizarse preferiblemente mediante transferencias electrónicas vía ACH o a través de traslados a aportes previamente constituidos en la Cartera Colectiva Abierta (antes Fondo Común Ordinario) administrado por Alianza Fiduciaria.
 - Para los recursos administrados a través de la Cartera Colectiva Abierta (antes Fondo Común Ordinario), se cobrará la comisión establecida en el reglamento del mismo.
 - Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.
10. ALIANZA , podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento de su solicitud o ejecución se estará en mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.
- 11.** La presente cláusula contiene una obligación clara expresa y exigible a favor de ALIANZA y a cargo del FIDEICOMITENTE, por lo que el presente contrato presta merito ejecutivo para el cobro de la misma por la vía judicial.

CAPITULO X

DURACION Y TERMINACION

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA. DURACION. El término de duración del presente contrato será de 2 años siempre y cuando las obligaciones a favor de los acreedores garantizados sean atendidas en los términos pactados en el contrato de transacción al que alude el presente contrato, en caso de incumplimiento en el pago de una o algunas de las obligaciones a favor de los acreedores garantizados, el contrato estará vigente hasta que con el producto de la venta del bien fideicomitado se cancelen dichas obligaciones o en su defecto hasta que se efectúe la dación en pago a la que alude el presente contrato.. Sin que exceda del máximo legal.

CLAUSULA VIGESIMA SEXTA. TERMINACION. El presente Contrato se terminará por las siguientes causas:

- a. Por vencimiento del término legal.
- b. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- c. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto.
- d. Por mutuo acuerdo entre el Fideicomitente y ALIANZA, cuando los Acreedores Garantizados inscritos otorguen su consentimiento en escrito dirigido a ALIANZA.e. Por las demás causales previstas en la ley.
- f. Por decisión unilateral de EL FIDEICOMITENTE expresada con treinta (30) días de anticipación, siempre y cuando los Acreedores Garantizados inscritos otorguen su consentimiento en escrito dirigido a ALIANZA, o si no existen acreedores garantizados inscritos, ni obligaciones garantizadas con el patrimonio autónomo constituido.
- g. Por encontrarse el **FIDEICOMITENTE** y BENEFICIARIOS incluidos en las listas para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), CLINTON, en cuyo caso se procederá a la dación en pago prevista en este contrato.

CAPITULO XI

LIQUIDACION

CLAUSULA VIGESIMA SEPTIMA. LIQUIDACION. Acaecida la terminación del contrato, perderán vigencia el objeto y las instrucciones de éste, y la gestión de ALIANZA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación del Fideicomiso. Para este efecto deberá proceder a recibir los bienes que terceros le deban al Fideicomiso, pagará las obligaciones a cargo del mismo o sujetas a su fuente de pago, levantará o subrogará los gravámenes que existan sobre los bienes del Fideicomiso y entregará los excedentes a quien corresponda según los términos de este contrato. Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE alguna suma a favor de ALIANZA, aquel se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de ALIANZA el segundo día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva.

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA. RESTITUCION. Durante la liquidación del fideicomiso, ALIANZA procederá a restituir los bienes que lo conforman, a EL FIDEICOMITENTE, mediante el otorgamiento de la respectiva escritura pública de transferencia, la cual deberá otorgarse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, en la Notaría 12 de Medellín, para lo cual el FIDEICOMITENTE se obliga a presentar los paz y salvos necesarios y a comparecer para la firma de la escritura_o efectuará la transferencia de los mismos de acuerdo con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE.

CAPITULO XII

REPORTE A LA CIFIN

CLAUSULA VIGÉSIMA NOVENA. REPORTE A LA CIFIN. EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA reporte a la Central de

Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y a 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 la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo faculta a LA FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la(s) central(es) y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su(s) respectivo(s) reglamento(s).

CAPITULO XIII NOTIFICACIONES

CLAUSULA TRIGESIMA. NOTIFICACIONES. Las direcciones en las que se harán las notificaciones o enviarán las comunicaciones son:

EL FIDEICOMITENTE: Carrera 52 Nro. 7 Sur – 85 Medellín.

FIDUCIARIA: Calle 8 Nro. 43 A – 115 Medellín

E-mail nbonnett@alianza.com.co

Respecto de los Acreedores Garantizados, se tendrán como direcciones para notificaciones, las informadas por éstos en las comunicaciones que envíen a ALIANZA informando el monto y plazo de la obligación que se vincula.

CAPITULO XIV VALOR DEL CONTRATO

CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA. VALOR DEL CONTRATO.

A) Por tratarse de un contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE GARANTIA, para efectos de liquidación de derechos y gastos notariales, y de conformidad con lo establecido por la Resolución 7880 del 28 de Diciembre de 2.006 proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro en su artículo 17, se declara que el valor del presente contrato causará por derechos notariales los ordenados para las hipotecas. Para este contrato será la suma de NOVECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 900´000.000. oo mcte)

B) Para la liquidación del impuesto de Anotación y Registro (boleta de rentas), de conformidad con lo establecido en el Decreto 650 del 3 de Abril de 1.996, Artículo 7º, emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el impuesto se liquidará sobre el valor total de la remuneración o comisión pactada, que en el presente caso equivale a dos salarios mínimos legales mensuales por 24 meses así: $496.900 \times 2 = 993.800 \times 24 = \mathbf{\$23'851.200}$.

C) Para la liquidación del Impuesto de Registro, ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, deberá tomarse en cuenta, de conformidad con lo expresado en el Decreto 1428 de 2000, el valor del avalúo catastral del inmueble Fideicomitidos que es de **\$ 1.525.523.000**.

SOLICITUD A REGISTRO. Se solicita al Señor Registrador de Instrumentos Públicos registrar la transferencia a nombre de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. – FIDEICOMISO TORREON. NIT 830.053.812-2**

EL FIDEICOMITENTE,

CARLOS HINESTROZA ISAZA

C.C. 8.221.884 expedida en Medellín **CONSTRUCTORA TORREÓN LTDA.**

NIT 900264185-1

LA FIDUCIARIA,

SERGIO GÓMEZ PUERTA

C.C. 71.577.385

Representante Legal de la Sucursal en Medellín

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ACREEDORES GARANTIZADOS

MARÍA CRISTINA ARRASTIA URIBE

REPRESENTANTE LEGAL

BANCOLOMBIA S.A.

JOSE IGNACIO BLANCO OTALORA

APODERADO ESPECIAL

BANCO COLPATRIA RED MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

RODOLFO FERNANDO MOLINA GUTIERREZ

LIQUIDADOR

ANDINA LTDA.

IVAN DARIO MONTOYA VÉLEZ

APODERADO GENERAL

BANCO DE BOGOTÁ

PAULA ANDREA ECHEVERRY CIRO
APODERADA GENERAL
COMPAÑÍA DE GERENCIAMIENTO DE ACTIVOS LTDA.

ANA MARIA GALVIS
APODERADA ESPECIAL
HSBC COLOMBIA S.A.