JUZGADO 8º CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
2019 MAR. 19
RECIBIDO
MEDELLÍN - ANTIOQUIA

22 Folios.

OJM1L18MAR'19 3:00

Medellín, marzo de 2019

Señor(a)
JUEZ 8º CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Referencia:	*Proceso verbal de mayor cuantía*
Asunto:	*Recurso de reposición auto que admite la demanda*
Demandante:	*FERROFLEJES S.A.*
Demandada:	*Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en su posición propia), Fideicomiso Soler Gardens, Andrés Fajardo Valderrama, Fajardo Williamson S.A. y Promotora Soler Gardens*
Radicado:	*05001-31-03-008-2018-00395-00*

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

MATEO PELÁEZ GARCÍA, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, abogado inscrito portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, reasumiendo el poder a mi conferido, obrando en mi condición de apoderado judicial de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., **actuando únicamente en posición propia, y no como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO SOLER GARDENS"**, ello de conformidad con el poder que ya obra en el expediente, respetuosamente, me permito **interponer recurso de reposición** en contra el auto del ocho (08) de octubre de 2018, por medio del cual se admite la presente demanda por incumplimiento contractual, esto por cuanto en dicha providencia, se está vinculando en forma indebida a mi representada, pues de conformidad con los hechos y pretensiones de la demanda, mi mandante solo estaría llamada a comparecer al presente proceso en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

2. PETICIÓN DE REPOSICIÓN POR INDEBIDA VINCULACIÓN DE MI REPRESENTADA EN POSICIÓN PROPIA:

Solicito, muy respetuosamente se reponga el auto que admitió la demanda de pues por cuanto se está vinculado indebidamente como demandado a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia. Lo anterior, con el objeto que se modifique dicho auto en el sentido de desvincular a mí representada en dicha posición.

Como se procederá a exponer, no hay razón alguna para que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia, sea la llamada a resistir las pretensiones de esta demanda, en la medida que no hizo parte en dicha calidad, de los negocios jurídicos cuyo cumplimiento se debate en sede judicial.

3. OPORTUNIDAD PARA INTERPONER EL RECURSO:

El pasado viernes 08 de marzo de 2019, llegó a las oficinas de mi defendida, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., el aviso por medio del cual la notificaban del auto que admitió la demanda en el proceso de la referencia, por lo tanto, la notificación se entendería surtida finalizado el día siguiente al recibo de la comunicación, a saber, el lunes 11 de marzo de 2019.

Calle 5 A # 39 - 93 Of. 501 y 601 Torre 1 Edificio Corfin PBX (574) 2664677 Fax (574) 3541183 Medellín, Colombia

De conformidad con el artículo 91 del C.G.P., mi representada contaba con tres días a partir del día siguiente de la notificación por aviso para solicitar en la secretaría del Despacho que se le suministrara la reproducción de la demanda y de sus anexos (tal cual se hizo el día miércoles 13 de marzo de 2019), vencidos los cuales, comenzaría a correr el término de ejecutoria del auto admisorio de la demanda y de traslado de la demanda. En efecto, solo a partir del día jueves 14 de marzo de 2019, inició el cómputo del término de ejecutoria del auto admisorio de la demanda con respecto a mi poderdante, el cual, se entendería cumplido el día martes 19 de marzo de 2019.

Así las cosas, el presente recurso se está presentando dentro de la oportunidad legal para tales efectos.

4. <u>RAZONES POR LAS CUALES NO SE DEBE VINCULAR A FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., EN POSICIÓN PROPIA. LA SOLICITUD EN VIRTUD DE LA CUAL SE LE CONVOCA PLANTEA QUE SU VINCULACIÓN DEBE SER COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SOLER GARDENS</u>:

4.1. Aunque en la demanda que dio lugar a este litigio se formula en contra de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en posición propia, lo cierto y lo concreto es que todas las pretensiones de la demanda parten de un supuesto incumplimiento del fiduciario en lo que respecta a las obligaciones contraídas por este con la suscripción de un ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, pero en su comparecencia se limitó a actuar única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO SOLER GARDENS", e incluso, algunas de ellas se relacionan con otro supuesto negocio jurídico denominado "CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE BENEFICIO LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS", en el cual, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. no compareció ni en su posición propia, ni en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO SOLER GARDENS".

Por lo tanto, no debería existir discusión en cuanto a que el objeto del presente proceso consiste en el de verificar la existencia, validez y cumplimiento de las obligaciones vertidas en dichos negocios jurídicos, los sujetos activos y pasivos de cada una de esas obligaciones (pues no todas las obligaciones son adquiridas solidariamente por todos los deudores, ni respecto de todos los acreedores), para con esto, poder determinar si las partes que suscribieron el contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS y el "CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE BENEFICIO DEL LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS", cumplieron o no con lo pactado y, en efecto, si hay lugar o no al reconocimiento de las pretensiones de la demanda.

4.2. Para justificar la vinculación del fiduciario al presente proceso, básicamente se afirma que este incumplió con lo pactado en el ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, en la medida que, al ahora demandante, no se le ha entregado ni transferido las unidades inmobiliarias de las que se pretendía beneficiar con la celebración del encargo.

Así mismo, se pretende imputar al Fiduciario de no haberse transferido al fideicomiso, uno de los cinco lotes sobre los cuales se desarrollaría el proyecto, como si esta

situación hubiese sido determinante para que el constructor no desarrollara la etapa del proyecto en la cual se encontraba la unidad inmobiliaria a la que el demandante se vinculaba, lo cual, desde ya, nosotros afirmamos que no lo es.

No obstante, ninguna de esas obligaciones que se refutan supuestamente incumplidas, estuvieron a cargo de mi representada en su posición propia.

4.3. Ahora bien, no es de poca importancia señalar en este punto que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia, NO comparece en la suscripción del ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, tan solo lo hace en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

De manera que, cualquier discusión que se pretenda abordar en torno al incumplimiento de las obligaciones del mencionado contrato le compete al patrimonio autónomo, pues en estricto sentido, es este quien es parte del contrato. Cosa diferente es que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en razón de lo anterior y por disposición legal, deba comparecer al proceso en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

Debemos precisar que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. no era la encargada del desarrollo del proyecto inmobiliario, ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS y, menos aún, en su posición propia. Lo anterior se reconoce por el demandante en el hecho NOVENO cuando se transcribe la cláusula QUINTA[1] del ya mencionado contrato.

4.4. De otro lado, aunque en la demanda no se solicita que se declare el incumplimiento del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN (pues no se demanda el incumplimiento de este contrato), teniendo en cuenta que se hace mención a este negocio en algunos de los hechos de la demanda, no es del todo trivial que mencionemos que la obligación de adquirir los lotes de terreno que se destinarían para el desarrollo del proyecto inmobiliario estaba en cabeza exclusivamente del FIDEICOMITENTE y, de otro lado, que fue al FIDEICOMISO a quien se instruyó en dicho contrato para que firmara las escrituras públicas de transferencia de dominio con los propietarios de los inmuebles, no a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia.

En este punto, debemos precisar que cuando se habla de LOS INMUEBLES, se hace referencia a los inmuebles sobre los cuales se pretendía desarrollar el proyecto inmobiliario SOLER GARDENS y respecto a cuya transferencia, no se obligó en ningún momento FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus dos calidades.

4.5. A su vez, en lo que respecta al "CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE BENEFICIO LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS", desde ya

---

[1] La cláusula en mención reza lo siguiente:
"QUINTA: DECLARACIÓN DE EL BENEFICIARIO DE ÁREA, EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes que integran EL FIDEICOMISO, es responsabilidad única y exclusiva de LOS BENEFICIARIIOS, quienes tienen obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. EL BENEFICIARIO DE ÁREA declara que conoce y acepta que la realización y culminación de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de LOS BENEFICIARIOS, quienes por la vinculación realizada no pierden tal calidad y que LA FIDUCIARIA será la titular del inmueble fideicomitido, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las Obligaciones que surgen para LAS BENEFICIARIOS en virtud de la presente vinculación".

tenemos que señalar que ni si quiera en la demanda se sostiene que mi representada haya sido parte del mencionado contrato o que, en virtud de ese acto jurídico, contrajo alguna obligación que se refute incumplida por la parte demandante. Por lo demás basta leer el documento aludido para concluir que no fue parte la fiduciaria, en calidad alguna.

4.6. Otro argumento que debemos agregar para exponer el porqué en este caso resulta completamente equivocado vincular a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia, radica en que en la cláusula DÉCIMA QUINTA del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS, no se estableció ninguna penalidad a cargo del FIDEICOMISO (y menos aún del Fiduciario en su posición propia).

4.7. En suma y, en síntesis, las obligaciones que en la demanda se refutan incumplidas NO ESTABAN A CARGO DE FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. EN POSICIÓN PROPIA y, por otra parte, esta no es parte en estricto sentido dentro del contrato en el cual se soportan las pretensiones formuladas en su contra, ya que solo comparece en dicho acto como vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS. En efecto, solo en esta condición debió ser convocada al presente proceso y no en su posición propia.

4.7.1. ANÁLSIS DE LAS DIFERENTES POSICIONES EN LAS CUALES UNA SOCIEDAD FIDUCIARIA PUEDE ACTUAR DENTRO DEL MUNDO JURÍDICO:

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

4.7.3. La diferenciación entre la condición de una sociedad fiduciaria cuando actúa como vocera y administradora de un patrimonio autónomo, a cuando actúa en posición propia, ha sido señalada, de forma diáfana por la jurisprudencia[2].

---

[2] Sentencia de Casación, de la Corte Suprema de Justicia, de agosto 3 de 2005, Exp.1999, M.P.: Silvio Fernando Trejos, la cual señala lo siguiente: *"de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario a demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:*

"(...) a) Ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del C. de P. Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituído, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad.

(...)

"no se equivocó el tribunal por haber estimado que las pretensiones de la demanda se refieren a la renovación de un contrato de interventoria celebrado inicialmente por la sociedad Fiduciaria (...) con la demandante, donde aquella actuó diciéndose "vocera" del patrimonio autónomo que surgió a raíz de la constitución de la fiducia mercantil que tenia por finalidad la construcción del conjunto "altos (...)", y que por consiguiente tal patrimonio es el que debe soportar las pretensiones y no la fiduciaria directamente como consideró que fue demandada".

4.7.4. De la mano de estos avances jurisprudenciales, el legislador optó por reconocer de forma expresa la capacidad para ser parte de en un proceso a los patrimonios autónomos, tal como ya lo indicamos, en el artículo 53 del Código General del Proceso.

Esto es, los patrimonios autónomos tienen capacidad para ser parte en un proceso, solo que como no pueden comparecer por sí mismos, la Ley autoriza que lo hagan por intermedio de la respectiva sociedad fiduciaria que los administra en su condición de vocera y gestora, lo que no quiere decir que esta última se esté vinculando al Fiduciario en su posición propia, y mucho menos, que los efectos de la sentencia se radiquen en su propio patrimonio[3].

4.7.5. En consecuencia, cualquier reclamación judicial relacionada con los bienes y conductas que el fiduciario detente o adelante como vocera y administradora del Fideicomiso debe ir dirigido en contra del patrimonio autónomo en cuestión y no directamente en contra del fiduciario en su posición propia[4].

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

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

4.7.7. Con la celebración del contrato de fiducia mercantil de administración el Fiduciario deja de actuar en el mundo jurídico en su posición propia en lo que respecta al desarrollo del objeto del contrato. En consecuencia, Fiduciaria Corficolombiana S.A. solo interviene con respecto al proyecto inmobiliario en mención en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO SOLER GARDENS.

---

[3] El NIT de la Fiduciaria Corficolombiana como vocera y administradora de los patrimonios autónomos es 800.256.769-6, mientras que el NIT de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su posición propia es el 800.140.887-8. Este último fue el que se consignó en la demanda cuando debió haber sido el primero.

[4] 1.1.1. Sobre el particular en reciente sentencia de agosto de 2014, No. 5438 de 2014, M.P. MARGARITA CABELLO BLANCO, la Corte Suprema de Justicia señaló:

"6. De lo expuesto fluye que la posible responsabilidad reclamada a la demandada, en cuanto que resultó involucrado el bien fideicomitido, queda sujeta a esa estricta condición, es decir, como vocera del patrimonio autónomo y dentro de las restringidas facultades derivadas del objeto del negocio celebrado, pues, se insiste, el predio en donde se realizó la construcción de donde provino el daño que se pide reparar, fue entregado por su propietario, la sociedad Colombiana de Televisión S.A., a la empresa fiduciaria en virtud del contrato ya citado.

(....)

"9. Señalado ese derrotero, surge incuestionable que ante una acción judicial relacionada con un bien que hace parte del patrimonio autónomo, al margen de que la contraprestación reclamada tenga origen contractual o extracontractual, debe verificarse una nítida diferenciación entre la responsabilidad de la masa del fideicomiso, cuya vocería está a cargo de la fiduciaria y la de la sociedad administradora. Y, en esa línea, no puede confundirse cuando esta última empresa, no obstante aparecer como propietaria de un bien, sólo concurre en esa precisa condición, es decir, dueña de un predio pero atendiendo su calidad de fiduciaria, pues esa titularidad le restringe o circunscribe a dicha condición su poderío sobre el predio respectivo".

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

4.7.8. Siendo el límite inmanente y uno de los presupuestos axiológicos para determinar la responsabilidad contractual de una persona en sede judicial, que la misma haya comparecido a la celebración de un negocio jurídico válido; habida cuenta de que en este caso FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia, jurídicamente **NO HIZO PARTE** de la celebración del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO SOLER GARDENS en el cual su comparecencia se limitó a actuar única y exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo "FIDEICOMISO SOLER GARDENS", ni mucho menos respecto al otro supuesto negocio jurídico denominado "CONTRATO DE PROMESA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO DE RESTITUCIÓN DE BENEFICIO LOCAL COMERCIAL QUE HACE PARTE DEL PROYECTO SOLER GARDENS", en el cual **NO HIZO PARTE** en ninguna de las dos calidades; puede observarse con palmaria claridad que mi representada no cuenta con la aptitud legal desde la óptica del derecho sustancial para resistir las pretensiones formuladas por la parte demandante, ya que las mismas y los hechos en que se fundan que guardan relación directa con negocios jurídicos en los cuales, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia, no se obligó clara, expresa y válidamente.

4.7.9. Luego, no hay razón alguna para que la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., en su posición propia, deba estar vinculada dentro del proceso que ahora nos ocupa.

4.8. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

4.8.1. Las normas legales vigentes, explican y sustentan lo anterior:

En tal sentido, el artículo 1226 del Código de Comercio señala que "*La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario.*

Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario.

Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios ".

A su vez, el artículo 1227 señala que "*Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida*".

El artículo 1233 del Código de Comercio, dispone que "*Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo*".

El artículo 1238, establece que "*Los bienes objeto del negocio fiduciario no podrán ser perseguidos por los acreedores del fiduciante, a menos que sus acreencias sean*

anteriores a la constitución del mismo. Los acreedores del beneficiario solamente podrán perseguir los rendimientos que le reporten dichos bienes.

*El negocio fiduciario celebrado en fraude de terceros podrá ser impugnado por los interesados".*En ese orden de ideas y tal como lo señala al unísono la doctrina y la jurisprudencia, la fiducia mercantil se caracteriza principalmente por la constitución de un patrimonio autónomo al cual se le transfieren los bienes que se quiere sean afectos a la finalidad del contrato respectivo.

El patrimonio autónomo es una individualidad jurídica propia, de creación legal expresa, afecto a la finalidad determinada, cuyos bienes o activos responden por las obligaciones de carácter patrimonial que se adquieran en el cumplimiento de la finalidad.

- Su tipificación en el Código de Comercio obedece a la teoría objetiva o económica de origen alemán que le reconoce al patrimonio autónomo una individualidad jurídica propia afecta a una finalidad determinada, de conformidad con las características señaladas en los artículos 1227 y 1233 de dicho código, es decir, que los bienes que la conforman no forman parte de la garantía general de los acreedores de la fiduciaria y que sólo garantizan las obligaciones contraídas en desarrollo de la finalidad de la fiducia.

- Por todo lo anterior, no puede pretenderse la vinculación de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. con su propio patrimonio, pues precisamente se constituye un patrimonio autónomo, independiente y diferente de aquél de la Fiduciaria y del de los Fideicomitentes, que recibe los bienes que se le transfirieron para su administración, patrimonio autónomo que busca cumplir con las finalidades indicadas en el acto de constitución, dándose una separación jurídica en los bienes, pero ante todo dicha separación *"…se refleja en los registros contables y busca que los bienes constituidos en fideicomiso no se confundan con los propios del fiduciario ni con aquellos correspondientes a otros fideicomisos en cabeza de la entidad, esto es, que en cualquiera momento sea posible identificarlos todos de manera inequívoca. Supone la existencia de cuentas separadas para cada uno de los fideicomisos con indicaciones precisas sobre el constituyente, el beneficiario, etc., en forma que no quede ninguna duda sobre la manera como están constituidos los incrementos recibidos, los cargos hechos, etc…"*[6] .

Lo anterior al punto de que los acreedores del Fiduciario no pueden perseguir los bienes que conforman dicho patrimonio, ni los acreedores del Fiduciante pueden perseguir dichos bienes salvo casos excepcionales, pero en contrapartida de lo anterior, **quienes tengan una pretensión en relación con el encargo fiduciario o con la fiducia mercantil, según se trate, no podrán perseguir el patrimonio propio del fiduciario[7].**

---

[6] Rodríguez Azuero, Sergio. "Negocios Fiduciarios. Su significación en América Latina. Primera Edición. 2005. Primera Reimpresión. 2005. Legis Editores S.A. Páginas 198 y 199.

[7] Para tales efectos nos permitimos citar la siguiente jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M. P. William Namén Vargas. Sentencia del 30 de julio de 2008. Expediente 01458-01, manifiesta que *"A dicho respecto, en afán de claridad, precisa ahora la Corte, el fiduciario "no recibe –ni se le transfiere- un derecho real integral o a plenitud", para sí mismo, esto es, no adquiere el dominio para incorporarlo a su propio patrimonio sino para conformar un patrimonio autónomo y aplicarlo a la finalidad fiduciaria, pero para estos menesteres, la transferencia del derecho real es plena, integral y con todos sus caracteres".*

"Dicho en otras palabras, el derecho real de dominio se transfiere a plenitud para integrar un patrimonio autónomo y aplicarlo a los fines fiduciarios".

5. MEDIOS DE PRUEBA:

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

"En efecto, la propiedad transferida por el fiduciante y adquirida por el fiduciario está fuertemente limitada por su destinación única y exclusiva a las finalidades fiduciarias, circunscrita a éstas y, con ella se integra un patrimonio de afectación o destinación; los bienes objeto de fiducia "no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida", están "separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios" (artículo 1227 Código de Comercio) y "forman un patrimonio afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo" (artículo 1233, Código de Comercio), o sea, constituyen un patrimonio autónomo e independiente del patrimonio del fiduciante y del fiduciario destinado a la realización de un determinado fin en beneficio de aquél o del beneficiario (M. Bianca, Vincoli di destinazione e patrimoni separati, Padova, 1996, 89; L. Bigliazzi, U. Geri, Patrimonio autonomo e separato, in Enc. Dir., Milano, 1982; Gambaro, voce Trust, in Dig. Disc. Priv., sez. civ., XIX, Torino, 1999, 464)".

En términos de la Corte, "dentro de las diferentes teorías que se dan en torno a su naturaleza jurídica, el legislador patrio adhirió a la que trata la fiducia mercantil como constitutiva de un patrimonio autónomo afectado a una específica o determinada destinación, pues su fisonomía legal y la teleología que inspira su presencia en el campo de los negocios no dejan margen de duda para considerarlo como tal; de otra manera no se explica que los bienes fideicomitidos sólo garanticen las obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida, que una vez son transferidos al fiduciario no se confunden con los propios de éste ni con los provenientes de otros negocios fiduciarios, ni que deben mantenerse separados tanto material y contablemente, como desde el punto de vista jurídico", sin oponerse a este aserto "la circunstancia de que excepcionalmente los bienes fideicomitidos puedan ser perseguidos por los acreedores del fiduciante cuyas acreencias sean anteriores a la constitución del fideicomiso, lo que previó el legislador no tanto en desmedro de su configuración autónoma, cuanto para preservar derechos constituidos en el pasado respaldados en la confianza que para aquéllos representa el patrimonio del deudor como prenda general de sus obligaciones (artículo 1238 C. Co.)", ni su carencia de personificación normativa pues, "cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad." (cas. civ. 30 de agosto de 2005, exp. 1909), por lo cual, "no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su órbita propia como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil" (cas. civ. 3 de agosto de 2005, exp. 1909), ostenta legitimación o poder dispositivo y, "por regla general el fiduciario, frente a terceros, no compromete su propio patrimonio".

"De otro lado, teniendo en cuenta el Concepto 2006023810-001 del 26 de julio de 2006 de la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia Bancaria) La Fiducia mercantil y negocio fiduciario, definición y características. La celebración de un contrato de fiducia mercantil implica la transferencia de los bienes afectos al cumplimiento de una finalidad determinada y comporta el surgimiento de un patrimonio autónomo deslindado del resto del activo del fiduciario. ..... En los patrimonios autónomos se radican todos los derechos y obligaciones legal y convencionalmente derivados del acto constitutivo y, el fiduciario es una administrador del patrimonio autónomo y cuando actúa lo hace como tal, independientemente de que se considere que actúa como representante o por cuenta del fideicomiso."

"Ahora bien, en los patrimonios autónomos constituidos, conformados o nacidos a la vida jurídica como consecuencia de la celebración de contratos de fiducia mercantil se radican todos los derechos y obligaciones legal y convencionalmente derivados del acto constitutivo y, en este orden de ideas, el fiduciario es una administrador del patrimonio autónomo y cuando actúa lo hace como tal, independientemente de que se considere que actúa como representante o por cuenta del fideicomiso".

"Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aún cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legal y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia".

"El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo".

"En otras palabras, es en calidad de vocero de cada patrimonio autónomo que el Fiduciario celebra y ejecuta todos los actos requeridos para cumplir la finalidad pactada o contemplada en el contrato de fiducia mercantil que le da nacimiento al patrimonio autónomo".

"La doctrina procesal ha determinado que la legitimación en la causa se erige en presupuesto material de la pretensión y por lo tanto de la sentencia. Hernando Devis Echandía define el concepto así: "En lo que respecta al demandante, la legitimación en la causa es la titularidad del interés materia del litigio y que debe ser objeto de sentencia (procesos contenciosos), o del interés por declarar o satisfacer mediante el requisito de la sentencia (procesos voluntarios). Y por lo que al demandado se refiere, consiste en la titularidad del interés en litigio, por ser la persona llamada a contradecir la pretensión del demandante o frente a la cual permite la ley que se declare la relación jurídica material objeto de la demanda".

Para Giuseppe Chiovenda "esta condición de la sentencia favorable se puede designar con el nombre de cualidad para obrar... preferimos nuestra vieja denominación de legitimatio ad causam (o legitimidad para obrar). Con ella se expresa que para que el juez estime la demanda, no basta que considere existente el derecho, sino que es necesario que considere la identidad de la persona del actor con la persona en cuyo favor está la ley (legitimación activa), y la identidad de la persona del demandado con la persona contra quien se dirige la voluntad de la ley (legitimación pasiva). Con el nombre de Legitimatio ad processum se indica, por el contrario, un presupuesto procesal, esto es, la capacidad de presentarse en juicio por sí o por otros".

- Copia simple del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración.
- Nit de los Fideicomisos administrados por Fiduciaria Corficolombiana S.A.
- NIT de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en posición propia.

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

6. **ANEXOS:**

Acompaño el presente escrito los documentos anunciados como pruebas.

Del Señor Juez(a), respetuosamente,

MATEO PELÁEZ GARCÍA
T.P. No. 82.787 del C.S. de la J.
C.C. No. 71'751.990 de Medellín

DIAN

Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal

MUISCA

001

2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 14340080399

(415)7707212489984(8020) 000001434008039 9

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 0 2 5 6 7 6 9 - 6 (6. DV)

12. Dirección seccional: Impuestos de Cali

14. Buzón electrónico: 5

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente: Persona jurídica 1

25. Tipo de documento:

26. Número de Identificación:

27. Fecha expedición:

Lugar de expedición 28. País:

29. Departamento:

30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social: PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A

36. Nombre comercial: PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A

37. Sigla:

UBICACION

38. País: COLOMBIA 1 6 9

39. Departamento: Valle del Cauca 7 6

40. Ciudad/Municipio: Cali 0 0 1

41. Dirección principal: CL 10 4 47 P 20

42. Correo electrónico: direccion.impuestos@fiduciariacorfi

43. Apartado aéreo: 1 0 3 7 6

44. Teléfono 1: 8 9 8 2 2 0 0

45. Teléfono 2: 8 9 8 2 2 2 2

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal

46. Código: 6 4 3 1

47. Fecha inicio actividad: 2 0 1 2 1 2 0 5

Actividad secundaria

48. Código:

49. Fecha inicio actividad:

Otras actividades

50. Código: 1 2

Ocupación

51. Código

52. Número establecimientos: 1

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código:

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

07- Retención en la fuente a título de renta
08- Retención timbre nacional
09- Retención en la fuente en el impuesto sobre las ve
11- Ventas régimen común
13- Gran contribuyente
14- Informante de exogena
05- Impto. renta y compl. régimen ordinario
02- Gravamen a los movimientos financieros
35- Impuesto sobre la renta para la equidad - CREE.

Usuarios aduaneros

54. Código:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Exportadores

55. Forma	56. Tipo

Servicio	1	2	3
57. Modo			
58. CPC			

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [X] NO [ ]

60. No. de Folios: 1 4

61. Fecha: 2 0 1 5 0 5 2 8

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.
Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre ACOSTA MARTTA CAMILO ORLANDO
985. Cargo: Analista IV

Fecha generación documento PDF: 17-06-2015 03:07:19PM

364 346

DIAN®

Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal

MUISCA

001

2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 14383196673

(415)7707212489984(8020) 000001438319667 3

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 0 1 4 0 8 8 7 - 8 (6. DV)

12. Dirección seccional: Impuestos de Cali 5

14. Buzón electrónico

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente: Persona jurídica 1

25. Tipo de documento:

26. Número de identificación:

27. Fecha expedición:

Lugar de expedición 28. País:

29. Departamento:

30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

36. Nombre comercial: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

37. Sigla: FIDUCFC O FIDUCORFICOL

UBICACION

38. País: COLOMBIA 1 6 9

39. Departamento: Valle del Cauca 7 6

40. Ciudad/Municipio: Cali 0 0 1

41. Dirección principal: CL 10 4 47 P 20

42. Correo electrónico: direccion.impuestos@fiduciariacorfi

43. Código postal: 1 0 3 7 6

44. Teléfono 1: 8 9 8 2 2 0 0

45. Teléfono 2: 8 9 8 2 2 2 2

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal — 46. Código: 6 6 3 0 — 47. Fecha inicio actividad: 2 0 1 2 1 2 0 5

Actividad secundaria — 48. Código: 6 4 3 1 — 49. Fecha inicio actividad: 2 0 1 3 0 5 1 6

Otras actividades — 50. Código: 1 2

Ocupación

51. Código

52. Número establecimientos: 5

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código:	2	3	7	8	9	1 1	1 3	1 4	1 5	5	3 5	4 0	4 2													

02- Gravamen a los movimientos financier
03- Impuesto al patrimonio
07- Retención en la fuente a título de rent
08- Retención timbre nacional
09- Retención en la fuente en el impuesto
11- Ventas régimen común
13- Gran contribuyente
14- Informante de exogena
15- Autorretenedor
05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
35- Impuesto sobre la renta para la equid
40- Impuesto a la Riqueza
42- Obligado a llevar contabilidad

Obligados aduaneros

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
54. Código:										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo

Servicio	1	2	3
57. Modo			
58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [X] NO [ ]

60. No. de Folios: 9

61. Fecha: 2 0 1 6 0 8 1 0

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.
Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre JAIMES SANABRIA CLARA INES

985. Cargo: Gestor III

Fecha generación documento PDF: 08-09-2016 12:15:05PM

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

Entre los suscritos a saber, de una parte, **ANDRES FAJARDO VALDERRAMA**, mayor y con domicilio de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.549.298, quien obra en el presente contrato en nombre propio y **JESUS HERNAN CORREA GOMEZ**, también mayor y con domicilio en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.350.691, quien obra en nombre y representación de la sociedad **FAJARDO WILLIAMSON S.A.**, sociedad debidamente constituida mediante escritura pública No. 4081 del 16 de julio de 1992 de la Notaría Quince de Medellín, quienes para todos los efectos de este contrato se denominarán **EL FIDEICOMITENTE**, y **VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS**, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.892.699 de Envigado, quien actúa con poder otorgado por **JUAN MANUEL PUERTO ANZOLA**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 16.719.716 expedida en Cali, en calidad de Representante Legal de la Sociedad **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**, hemos convenido por medio del presente instrumento celebrar un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN** que se denominará **FIDEICOMISO SOLER GARDENS**. (en adelante **EL CONTRATO o EL FIDEICOMISO),** en los siguientes términos y previas las siguientes consideraciones:

PRIMERA.- Que las sociedades **ARIAS Y CIA. S. EN C., GOMEZ CHICA Y CIA S. EN C.** y la Señora **MARIA LUZMILA ARIAS DE CHICA** (en adelante **LOS PROPIETARIOS**), son propietarios de bienes inmuebles, situados en el municipio de Medellín, identificados con los folios de matrícula Nos. 001-555872, 001-555873, 001-555866 , 001-555874 y 001-555867. Los anteriores inmuebles, en lo sucesivo, **LOS INMUEBLES.**

SEGUNDA.- Que **EL FIDEICOMITENTE** por medio del presente instrumento, instruye a **LA FIDUCIARIA** para que ésta como vocera y administradora de **EL FIDEICOMISO,** suscriba con **LOS PROPIETARIOS,** la escritura pública por medio de la cual éstos, transfieran la propiedad de **LOS INMUEBLES.**

TERCERA: Que **EL FIDEICOMITENTE,** planea adelantar por su cuenta y riesgo sobre **LOS INMUEBLES,** un proyecto denominado SOLER GARDENS., que consiste en una torre de hotel, una torre de oficinas, una torre de consultorios y zona de comercio sobre el corredor turístico denominado Vía Las Palmas, en adelante **EL PROYECTO.** Dicho proyecto se desarrollará en cuatro etapas, la primera para la zona de comercio, la segunda para los consultorios, la tercera para las oficinas y la última para el hotel.

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: OBJETO. El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como vocera de **EL FIDEICOMISO** que por este instrumento se constituye:

1) Suscriba la escritura pública a través de la cual **LOS PROPIETARIOS,** transfieran a **EL FIDEICOMISO** la propiedad de **LOS INMUEBLES,** y **LA FIDUCIARIA** mantenga la titularidad jurídica de los mismos y de aquellos que en ejecución del presente contrato sean transferidos a **EL FIDEICOMISO**, junto con los incrementos que se realicen.
2) Administre los recursos que ingresen al presente patrimonio autónomo y los entregue a quien corresponda de conformidad con lo que se establece en el presente contrato;
3) Permita el desarrollo por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE,** de la urbanización y construcción de **EL PROYECTO**. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños, y demás características de **EL PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** quien lo informará a **LA FIDUCIARIA** por escrito;
4) Transfiera el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes de **EL PROYECTO,** a quienes corresponda de acuerdo con los términos del presente contrato.
5) Como fiduciario de **EL FIDEICOMISO** y con los recursos del mismo, girará a título de restitución de aportes a favor de **LOS PROPIETARIOS,** la suma correspondiente al valor de **LOS INMUEBLES** conforme con lo estipulado entre éste y **EL FIDEICOMITENTE** en el Documento de Intención del 22 de junio de 2007.

PARAGRAFO: 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. **EL FIDEICOMITENTE:** Son **ANDRES FAJARDO VALDERRAMA Y FAJARDO WILLIAMSON S.A.**
4. **BENEFICIARIO:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE,** en proporciones iguales.
5. **BENEFICIARIOS DE AREA:** Son aquellas personas, que mediante la celebración de un Contrato de Encargo Fiduciario, se vinculan al presente fideicomiso con el objeto de recibir, cumplidos los compromisos que asuman al momento de suscribir el contrato, una o varias unidades de **EL PROYECTO** a construir por **EL FIDEICOMITENTE** en **LOS INMUEBLES. EL BENEFICIARIO DE AREA** no contrae obligación alguna relacionada con el desarrollo de **EL PROYECTO.**

6. **EL PROYECTO**: Se entenderá como tal la construcción de "SOLER GARDENS.", ubicado en el municipio de Medellín, Vía Las Palmas, que se ejecutará por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE.**
7. **LOS INMUEBLES:** Son los lotes que se transferirán a **LA FIDUCIARIA** por medio de escritura pública que suscriba con **LOS PROPIETARIOS.**

8. GERENTE DEL PROYECTO o simplemente EL GERENTE: será ANDRES FAJARDO VALDERRAMA, 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.
9. CONSTRUCTOR DEL PROYECTO: La Construcción la efectuará la sociedad FAJARDO WILLIAMSON S.A.
10. PROMOCION Y VENTAS: Andrés Fajardo Valderrama.

CLAUSULA SEGUNDA.- EL FIDEICOMITENTE transfiere a favor de la **FIDUCIARIA** a título de fiducia mercantil, la suma de DOS MILLONES DE PESOS M-L ($2.000.000.oo)

CLAUSULA TERCERA.- LOS INMUEBLES que formarán parte de **EL FIDEICOMISO son los identificados con los** folios Nos 001-555872, 001-555873, 001-555866, 001-555874, y 001-555867,

CLAUSULA CUARTA: LOS PROPIETARIOS mediante la suscripción de este contrato declaran que se obligan al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley respecto de **LOS INMUEBLES** que posteriormente transfieran para incrementar el presente fideicomiso, obligación que se hace extensiva no sólo respecto de **LA FIDUCIARIA** sino también, frente a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** y a los terceros a quienes ella transfiera estos bienes o sus desmembraciones, en cumplimiento de este contrato.

Una vez se transfieran las áreas que conformen **EL PROYECTO, LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley.

Quedando, de esta forma, **LA FIDUCIARIA**, en su propio nombre y en calidad de administradora y vocera de **EL FIDEICOMISO**, relevada expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios al efectuar las transferencias de las unidades resultantes del proyecto, haciendo **LOS FIDEICOMITENTES** suyas todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven, autorizando a LA FIDUCIARIA desde ya por la suscripción del presente documento, a incluir en las escrituras públicas mediante las cuales **EL FIDEICOMISO** efectúe las respectivas transferencias, la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con lo establecido en la presente cláusula.

Parágrafo: La responsabilidad por los vicios que se presenten en la construcción del proyecto, corre por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES**, obligación que se incluirá en los documentos mediante los cuales **EL FIDEICOMISO** transfiera las unidades resultantes del proyecto.

CLAUSULA QUINTA.- Que **LOS INMUEBLES** deberán estar al momento de ingresar a **EL FIDEICOMISO,** a paz y salvo por todo concepto de Impuestos prediales, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de la transferencia, sean ellos del orden nacional, departamental o

municipal. Igualmente se entregarán libres de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, hipotecas o cualquier otro gravamen.

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

CLAUSULA SEPTIMA.- LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones para el desarrollo del presente fideicomiso: 1. Mantendrá la titularidad jurídica de **LOS INMUEBLES**. 2. Exigirá 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 **EL FIDEICOMITENTE**. 4. Pedirá instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones o instrucciones contenidas en este acto constitutivo, 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.

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

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

CLAUSULA DECIMA.- La remuneración por los servicios prestados por **LA FIDUCIARIA** será la siguiente: A la firma de éste contrato una suma única igual a quinientos mil pesos ($500.000.00). Durante la etapa preoperativa la comisión será de dos **(2)** salarios

mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos mes vencido. Ambas comisiones serán pagadas directamente por **EL FIDEICOMITENTE.** En la etapa operativa de este contrato será una suma mensual equivalente a diez (10) 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 descontada dicha comisión de los recursos administrados. A partir del inicio de la Etapa Operativa se cobrará también una comisión equivalente al siete por ciento (7%) sobre los rendimientos generados por los recursos administrados en el fideicomiso, la cual se calculará y liquidará mensualmente. Otra comisión liquidada en forma mensual, equivalente a el uno por mil (1x1000) por cada una de las operaciones que de los recursos administrados realice **LA FIDUCIARIA** en el mercado de valores, por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE.** Las anteriores comisiones no incluyen IVA y tampoco comprende los gastos de defensa del fideicomiso.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- El presente contrato, tendrá una duración necesaria para dar cumplimiento al objeto del mismo, pero en cualquier caso tendrá una duración máxima de seis (6) 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.

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

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

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

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

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

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

EL FIDEICOMITENTE: Carrera 43 A No. 12 Sur - 111, Medellín.

CLÁUSULA DECIMA SEPTIMA: Cualquier diferencia que surja entre las partes, con ocasión de la interpretación , celebración, ejecución, o liquidación de este contrato se someterá a la decisión de un Tribunal de arbitramento constituido por un árbitro que designará el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Medellín. La decisión será en derecho y deberá regirse por lo dispuesto en el Decreto 1888 de 1998 y la Ley 446 de 1998 y demás normas concordantes, modificatorias o complementarias.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA: Para los efectos a que haya lugar, al momento de la transferencia que se haga a **EL FIDEICOMISO** de **LOS INMUEBLES**, dicha escritura se liquidará así: Por tratarse de una transferencia a título de **FIDUCIA MERCANTIL** con fines estrictamente administrativos, contentivos de un **MANDATO FIDUCIARIO**, el valor del presente acto para efectos de liquidación de derechos y gastos notariales, al igual que el impuesto y los gastos de registro, corresponden al valor de la remuneración que percibe la fiduciaria, el cual, de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil, asciende a treinta y dos millones de pesos ($32.000.000, lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Artículo 18 de la **Resolución 7880 de 2006** proferida por la Superintendencia de Notariado y Registro que indica "Mandato fiduciario. En el mandato fiduciario con fines estrictamente administrativos, se tendrá como cuantía del acto, el valor estipulado como remuneración para el fiduciario", y el **Decreto 650 de 1996 Artículo 7** que indica: "Contratos de fiducia mercantil. En la inscripción de los contratos de fiducia mercantil y encargo fiduciario sobre muebles o inmuebles, el impuesto se liquidará sobre el valor total de la remuneración o comisión pactada."

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: EL FIDEICOMITENTE hace expresa su intención de llevar a cabo por su cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera, en **LOS INMUEBLES**, el proyecto inmobiliario denominado **SOLER GARDENS.. EL PROYECTO** podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente **EL FIDEICOMITENTE**, modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción o modificaciones en el número de unidades, destinación, ubicación dentro del predio de las torres, nomenclatura, ubicación de la 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, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos que no alteren sustancialmente , la calidad

y/o el área de las unidades señaladas, y/o en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a **LA FIDUCIARIA** para su conocimiento, salvedad que deberá quedar establecida en los encargos fiduciarios mediante los cuales se vincula a **EL BENEFICIARIO DE AREA**. El número definitivo de unidades a construir, las especificaciones, diseños y demás características del proyecto serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE** e informadas por escrito a **LA FIDUCIARIA**, previo a la vinculación a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin perjuicio de que se puedan efectuar las modificaciones de que trata esta cláusula. **EL PROYECTO** está concebido para desarrollarse en dos (2) períodos, el preoperativo y el operativo, que tendrán las finalidades que se indican a continuación:

PRIMER PERÍODO (PREOPERATIVO). Tiene 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 vinculación al mismo de personas denominadas **BENEFICIARIOS DE AREA**, para un número no inferior al sesenta por ciento (60%) del total del área disponible para la venta o del sesenta por ciento (60%) del valor de las ventas, lo que primero ocurra, para cada etapa, la cual se estima en: Para la primera Etapa 13.000 metros cuadrados por un valor total de cuarenta y ocho mil Millones de Pesos Mcte ($48.000.000.000) ; Para la segunda Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil millones de Pesos Mcte ($12.000.000.000), Para la tercera Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de Doce mil quinientos millones de Pesos Mcte ($12.500.000.000) y para la última Etapa 5.000 metros cuadrados por un valor total de veintiún mil millones de Pesos Mcte ($21.000.000.000) **EL PROYECTO**, que se considera el punto de equilibrio de **EL PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. En consecuencia, este período Preoperativo se aplica así: la preventa comienza a realizarse a partir del primero(1) de Septiembre de 2007 y hasta el 1 de Abri de 2008, para la primera Etapa, las otras etapas tendrán un plazo para alcanzar el punto de de equilibrio de siete (7) meses a partir del inicio de las preventas, las cuales se podrán iniciar en cualquier momento a consideración de **EL FIDEICOMITENTE**. Durante este plazo, deberá haberse suscrito un número de encargos fiduciarios individuales (para cada comprador llamado **BENEFICIARIO DE AREA**), que representen el porcentaje mencionado. **EL FIDEICOMITENTE** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** la ampliación de esté término por uno igual, con la sola comunicación que en dicho sentido le allegue a ésta. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que no es labor de **LA FIDUCIARIA** realizar cobros jurídicos o prejurídicos a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA,** cuando estos incumplan los pagos a que se obligarán.

Para que se dé por culminado el período preoperativo, se deberá cumplir además con lo siguiente:

1. Aprobación de la solicitud de Licencia de Construcción por parte de la autoridad competente.
2. Presupuesto y Flujo de Caja aprobados por **EL FIDEICOMITENTE.**

8. Aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera, si de acuerdo con la planeación financiera del negocio se requiere.

Sólo cuando se haya cumplido con el periodo Preoperativo, se iniciará el período operativo. En caso que no se logre el cumplimiento de las condiciones referidas anteriormente, se procederá por parte de **LA FIDUCIARIA** al reembolso de los recursos a favor de cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** que hayan suscrito su respectivo Encargo Fiduciario, junto con los rendimientos generados. Durante el período preoperativo, las sumas de dinero que administre **LA FIDUCIARIA** con ocasión de los encargos fiduciarios individuales que suscriba con cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA,** no formarán parte de **EL FIDEICOMISO. LOS BENEFICIARIOS DE AREA** en los encargos fiduciarios que suscriban con **LA FIDUCIARIA** consentirán en que **EL FIDEICOMITENTE** puede ampliar el plazo para el cumplimiento de las condiciones, por un término igual al indicado.

SEGUNDO PERÍODO (OPERATIVO). Se inicia a partir de la verificación por parte de **LA FIDUCIARIA** sobre el cumplimiento de todos los requisitos del período preoperativo - esta verificación no implica responsabilidad para **LA FIDUCIARIA** en la determinación del punto de equilibrio-. Las sumas depositadas en **LA FIDUCIARIA** por los futuros **BENEFICIARIOS DE AREA** durante el 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.** Durante el período operativo **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a:

1. Suministrar directamente al fideicomiso los recursos necesarios para el desarrollo de **EL PROYECTO,** cuando el flujo de caja lo requiera.
2. Adelantar la elaboración 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. Tramitar y obtener las licencias requeridas para la construcción **EL PROYECTO. 4.** Tramitar los créditos a su cargo con destino a **EL PROYECTO**.
5. Adelantar la construcción de **EL PROYECTO.**
6. En general, llevar a cabo todas las gestiones y actividades necesarias para construir por su cuenta y riesgo **EL PROYECTO** sobre **LOS INMUEBLES,** y entregar a cada uno de los **BENEFICIARIO DE AREA** la unidad o las unidades respecto de la cuales se hayan vinculado.

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 SEIS (6) años contados a partir de la firma del presente contrato.

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

1. Suscribir, como vocera y administradora de **EL FIDEICOMISO,** la escritura pública por medio de la cual se transfiera a ella, la propiedad sobre **LOS INMUEBLES.**

2. Girar a título de restitución de aportes, a favor de **LOS PROPIETARIOS,** el valor correspondiente a su aporte hecho a través de **LOS INMUEBLES.** La participación de **LOS PROPIETARIOS** en el presente fideicomiso, una vez transfieran la propiedad de **LOS INMUEBLES,** disminuirá a favor de **EL FIDEICOMITENTE** en la medida que vayan restituyéndose en dinero a favor de aquellos, su aporte. Una vez transferidos **LOS INMUEBLES** a **EL FIDEICOMISO,** por parte de **LOS PROPIETARIOS,** éstos adquirirán la condición de fideicomitentes, sin perjuicio de lo señalado en este mismo numeral.

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

4. Administrar los valores recaudados y los recursos financieros obtenidos, destinándolos a girar las sumas correspondientes a costos y gastos de **EL PROYECTO.** Para ello, **EL GERENTE DEL PROYECTO** deberá solicitar los giros a **LA FIDUCIARIA** y en ningún caso éstos excederán de cien (100) al mes. **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 exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE.**

5. Cuando **EL FIDEICOMITENTE** así lo decida, suscribirá pagarés y celebrará contratos de mutuo, suscribirá los contratos de hipoteca sobre **LOS INMUEBLES** 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.**

6. 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 Medellín 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 GERENTE DEL PROYECTO** a **LA FIDUCIARIA.**

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

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

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

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

11. Realizará el recaudo de los aportes de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, 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.

12. Entregará Los inmuebles a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE.**

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

1. Ejercerá, en su calidad de propietario fiduciario de los bienes que conforman y lleguen a conformar **EL FIDEICOMISO**, los derechos y las acciones y las defensas o excepciones derivadas de ese mismo derecho, y de las mejoras y anexidades que se les incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones, puede tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión de **LOS INMUEBLES** que se transferirán a título de fiducia, y **EL FIDEICOMITENTE** será, conforme a este contrato, tenedor y guardián de esos bienes, tal ejercicio, en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le de **EL FIDEICOMITENTE**, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Queda exonerada **LA FIDUCIARIA** del cumplimiento de esta obligación si **EL FIDEICOMISO** no cuenta con los recursos necesarios o los mismos no son suministrados por **EL FIDEICOMITENTE. LA FIDUCIARIA,** en la misma escritura a través de la cual **LOS PROPIETARIOS** transfieran a **EL FIDEICOMISO** la propiedad de **LOS INMUEBLES,** entregará a título de comodato precario los mismos a favor de **EL FIDEICOMITENTE.**

2. Mantendrá los bienes objeto de este **FIDEICOMISO**, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto a **EL FIDEICOMISO**.
3. Llevará la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos, contra actos de terceros, inclusive de **EL FIDEICOMITENTE**.
4. Pedirá instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, si las circunstancias así lo exigen, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. Cuando haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho, responsabilidad alguna.
5. Rendirá cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con las instrucciones previstas en este contrato, mediante la presentación de un informe mensual a **EL GERENTE DEL PROYECTO**. Para dar cumplimiento a esta obligación, **LA FIDUCIARIA** enviará a la dirección registrada por la persona designada para recibir la información, una memoria en la cual se revele en forma pormenorizada el desarrollo de la labor encomendada, y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados a este **FIDEICOMISO** invertidos en su Cartera Colectiva Abierta "Valor Plus", se enviará mensualmente un extracto.
6. Adelantará y llevará a su término la liquidación final del Patrimonio Autónomo de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.
7. Informará oportunamente a **EL FIDEICOMITENTE** sobre las circunstancias que durante la ejecución de este contrato surjan y que de alguna manera puedan incidir desfavorablemente en el desarrollo de **EL FIDEICOMISO** y de su objeto, cuando lleguen a su conocimiento. Esta obligación de información no hace referencia con el desarrollo de **EL PROYECTO** en cuanto el mismo no es objeto del presente contrato de fiducia.
8. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA: DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE:
1. Pedir la remoción 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**.
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**. Para ejercer este derecho.
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 de los bienes fideicomitidos, 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 fideicomitido.
13. Exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento y, en especial, a la finalización y liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
14. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución de **EL PROYECTO.**
15. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se encuentren en cabeza de él, teniendo siempre en cuenta, en el caso de los Cesionarios, la modalidad de cesión hecha.
16. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

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

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, y/o suscribir 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 y aquéllas no asignadas al Gerente del Proyecto o a **LA FIDUCIARIA**.

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

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

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: DE LA GERENCIA DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE ANDRES FAJARDO VALDERRAMA llevará a cabo la GERENCIA de EL PROYECTO, y como tal será la persona encargada de realizar entre otras las siguientes funciones relacionadas con **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 su normal desarrollo dentro de los períodos proyectados.

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

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

4. En general, adelantar el manejo financiero y administrativo de **EL PROYECTO**, de acuerdo con las decisiones y orientaciones de los órganos competentes. En desarrollo de

esta función, solicitará a **LA FIDUCIARIA** los giros que ésta deba hacer para el desarrollo de **EL PROYECTO**.

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

6. Reportar a **LA FIDUCIARIA** las mejoras incorporadas a **LOS INMUEBLES.**

7. Vincular a través de ofertas mercantiles las demás personas que considere necesarias para el desarrollo de **EL PROYECTO**. Expresamente se declara que ni **LA FIDUCIARIA** ni **EL FIDEICOMISO** tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la vinculación de las personas de que trata el presente numeral.

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

CLAUSULA VIGESIMA QUINTA: BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO. Es **BENEFICIARIO** del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE**, o a quien designe.

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

CLÁUSULA VIGESIMA SEXTA: 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 facultado para ceder su posición contractual en **EL FIDEICOMISO**, mediante un **CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL,** el cual deberá ceñirse al siguiente procedimiento:

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 AREA** corresponda por todo concepto en razón de la vinculación a **EL FIDEICOMISO**, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en esas determinadas unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO. LA FIDUCIARIA** sólo podrá registrar **BENEFICIARIOS DE AREA** cuando así se lo solicite **EL FIDEICOMITENTE**; y estos **BENEFICIARIOS DE**

AREA sólo podrán ceder sus derechos en los mismos términos de transferencia acordados por ellos al adquirirlos, y no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** distintos de la unidad o unidades inmobiliarias a las que se concreta su vinculación; y sin que adquieran por dicha vinculación, el carácter de **BENEFICIARIOS** con relación a los demás derechos propios de éstos, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de éste. Podrá en estos casos **EL FIDEICOMITENTE** al gestionar la vinculación de **BENEFICIARIOS DE AREA** establecer en los respectivos encargos fiduciarios de vinculación que los recursos que se obligan a pagar en virtud de la celebración del mencionado encargo sean entregados a **LA FIDUCIARIA**, para ser administrados de conformidad con lo previsto en este contrato.

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

PARAGRAFO: 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.

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

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

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: PLAN DE CONTINGENCIA. No obstante que de conformidad con el presente contrato la participación de **LA FIDUCIARIA** está encaminada única y exclusivamente a ser la propietaria fiduciaria 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 AREA, y como señal de su buena fé, establece en favor de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, el plan de contingencia a que se refiere la presente cláusula. El mencionado mecanismo operará única y exclusivamente cuando en la ejecución del presente contrato se presente uno o más de los siguientes eventos:

1. La notificación a **LA FIDUCIARIA** por parte de un número plural de **BENEFICIARIOS DE AREA** vinculados a un número igual o mayor al cincuenta por ciento (50%) de las unidades de **EL PROYECTO,** en el sentido de informar incumplimiento injustificado de **EL FIDEICOMITENTE** en la especificaciones de la obra que constan en el anexo de los encargos fiduciarios de vinculación firmados con los **BENEFICIARIOS DE AREA** respecto de las unidades a las cuales se vincularon.

2. La suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a tres (3) meses. Se entiende 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 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 informará por escrito a **LA FIDUCIARIA** su conformidad o inconformidad con las razones de incumplimiento aducidas por los **BENEFICIARIOS DE AREA**.

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

BENEFICIARIOS DE AREA por la suscripción del encargo fiduciario de vinculación, se comprometen a aceptar la decisión del **AMIGABLE COMPONEDOR** y a reconocer el carácter definitivo de su decisión.

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 AREA**, pero en ella se contemplan correctivos que de aceptar y tomar **FIDEICOMITENTE** solucionan el evento que produjo el diferendo, la dirección y control del proyecto continuará bajo su responsabilidad, caso en el cual las costas de este proceso se pagarán por partes iguales.

c) Si la decisión del **AMIGABLE COMPONEDOR** es en favor de los **BENEFICIARIOS DE AREA** y es su decisión el cambio de la Gerencia para poder tomar los correctivos que solucionan el evento que produjo el diferendo, se procederá de acuerdo al siguiente numeral.

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

a) Notificará a la **GERENCIA DEL PROYECTO** la decisión del **AMIGABLE COMPONEDOR** del cambio.

b) Presentará a los **BENEFICIARIOS DE AREA** 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 FIDEICOMITENTE deberá hacer entrega a **LA FIDUCIARIA** o por intermedio suyo, al **GERENTE NUEVO**, de todos y cada uno de los documentos que reposen en su poder relacionados con la gerencia del proyecto, a fin de continuar con la dirección del proyecto, sin perjuicio de las acciones que le competan a los **BENEFICIARIOS DE AREA** en contra de **EL FIDEICOMITENTE.**

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

a) Ordenar directamente los giros necesarios para el desarrollo de **EL PROYECTO**.

b) Gravar los bienes del **FIDEICOMISO** para conseguir créditos a cargo del Patrimonio Autónomo, previa autorización de el 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 FIDEICOMITENTE**, culpa que dictaminará el AMIGABLE COMPONEDOR designado por la Cámara de Comercio de Medellín, **LA FIDUCIARIA** podrá adelantar las gestiones tendientes a la venta parcial o total de los bienes de **EL FIDEICOMISO**, con el fin de restituir los recursos entregados por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA.**

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

8. **LA FIDUCIARIA** no responde por el incumplimiento de las obligaciones que asume **EL FIDEICOMITENTE y EL GERENTE DEL PROYECTO,** y solo destinará recursos para la obra hasta concurrencia de los que tenga en su poder en virtud de este contrato. Si los dineros a disposición de **EL FIDEICOMISO** no fueren suficientes, **LA FIDUCIARIA** 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 **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 en el numeral cuarto de la cláusula décima sexta y adelante su cobro.

CLAUSULA VIGESIMA NOVENA: LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el presente contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación de **EL FIDEICOMISO**, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad.

Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente:

1. **LA FIDUCIARIA** requerirá por escrito a **EL FIDEICOMITENTE** para que dentro 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.

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

Para constancia se firma de Medellín, el día primero (01) de Septiembre de 2007.

EL FIDEICOMITENTE,

ANDRES FAJARDO VALDERRAMA
C.C. 70 569 298

JESUS HERNAN CORREA GOMEZ
C.C 3'350.691.
FAJARDO WILLIAMSON S.A.
NIT.

LA FIDUCIARIA,

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
VICTORIA LUCIA NAVARRO VARGAS

Notaría Veinte del Círculo Medellín
SILVIA EUGENIA LOPERA UPEGUI
NOTARIA

0000023214

Compareció(eron) ante mi SILVIA LOPERA UPEGUI
NOTARIA VEINTE DEL CIRCULO DE MEDELLIN

El Sr(es) Andres Fajardo Valderrama

identificado(s) con la(s) cedula(s) Nos. 70549298

y manifestó(aron) que el contenido del documento que ANTECEDE ES CIERTO que la(s) firma(s) que en él aparece(n) es(son) suya(s) y es(son) la(s)misma(s) que usa(n) en todos sus actos. Para constancia se firma

Medellin, 20 SEP 2007

Notaría Veinte del Círculo de Medellín
SILVIA EUGENIA LOPERA UPEGUI
NOTARIA

Compareció(eron) ante mi SILVIA LOPERA UPEGUI
NOTARIA VEINTE DEL CIRCULO DE MEDELLIN

El Sr(es) Jesús Hernan Correa Gomez

identificado(s) con la(s) cedula(s) Nos. 3350691

y manifestó(aron) que el contenido del documento que ANTECEDE ES CIERTO que la(s) firma(s) que en él aparece(n) es(son) suya(s) y es(son) la(s)misma(s) que usa(n) en todos sus actos. Para constancia se firma

Medellin, 20 SEP 2007

Notaría Veinte del Círculo de Medellín
SILVIA EUGENIA LOPERA UPEGUI
NOTARIA

0000023215