FICAS I TDA · 2007

29965949



NÚMERO: DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA

Y SEIS (Nº 2676) - - -

FECHA: MAYO 15 DE 2007 - - - -

OLASE DE ACTO: CONTRATO DE FIDUCIA - VENTA Y -

PERSONAS QUE COMPARECEN: AMPARO

YANETH RUA CALVO, RAFAEL AUGUSTO

VALENCIA, ADOLFO BOTERO MACHADO, **MARIA**

ALEJANDRA HERNANDEZ SANZON, NESTOR RAUL PEREZ MENDOZA, ANA MILENA YARURO RODRIGUEZ, MARIA NELLY

PLATA ORTIZ Y SERGIO ANDREIV POVEDA MOJICA. ---- (2)

MATRÍCULA INMOBILIARIA NÚMERO: 234-0015549 de la Oficina

de Registro Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta). -----

CODIGO CATASTRAL: 00.01.0001.0408.000, 00.01.0001.0219, 000.

00.01.0001.0599.000 y 00.01.0001.0873.0 (HACEN PARTE). -----

NOMBRE O DIRECCIÓN: EL BRASIL.....

UBICACION DEL PREDIO: Departamento del Meta. -----

MUNICIPIO: Puerto Gaitan. ----

VEREDA: EL MUCO / LA CRISTALINA - - - - - RURAL: -X - - -

NATURALEZAJURÍDICA DE LOS ACTOS: - - - - VALOR DEL ACTO - -

FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN \$ 13.113.200 - -

COMPRAVENTA - - - - - - - - - - \$15.850.236.900.00 -

COMODATO - - -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: - - IDENTIFICACIÓN - -

AGROPECUARIA FUTURO S.A. - - - - - NIT. 900.125.847-3 - -

AGROPECUARIA SAN MARTINO S.A. - - - NIT. 900.125.961-5 -

AGROPECUARIA VALORES S.A. - - - - NIT. 900.125.846-6 - -

AGROPECUARIA VISIÓN S.A. - - - -- - NIT. 900.125.962-2 - -

- -NIT. 890.922.549-7 - -PREMEX S.A. -

NIT. 900.140.015-5 - J PROLLANURA S.A. - -

- NIT. 800.165.605-6 - -ENTREHOGAR S.A. - -

NIT. 804.002.861-0 - -INVERSIONES ARARS.A. - -

NIT. 800.021.595-2 - -CONCESIONARIA S.A. -

NIT. 830.511.584 PROYECTOS LA FAZENDA S.A.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL UCITATIO DE BUCAramanda

HELM TRUST S.A. - - - - - NIT. 800.141.021-1 - - AGUALINDA INVERSIONES S.A. - - - NIT. 900.145.539-5 - - En la ciudad de Bucaramanga, Departamento de Santander, República de Colombia, a los QUINCE (115) DIAS DEL MES DE MAYO - - - - - del dos mil siete (2.007), Ante mí SOLEDAD NEGRELLI ORDOÑEZ - - - - - Notario Tercero ENCARGADO - - - - - del Círculo de Bucaramanga, da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quienes la otorgan.-----

PRIMER ACTO

CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Comparecieron: I. AMPARO YANETH RUA CALVO, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 63.506.412 expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y representación de las siguientes sociedades: 1) sociedad AGROPECUARIA FUTURO S.A., identificada con el NIT 900.125.847-3, domiciliada en Envigado, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 3326 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaría Séptima de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 27 de diciembre de 2006 bajo el número 00051602 del Libro IX, con matricula mercantil número 00114526, de conformidad con el poder especial otorgado por la representante legal MONICA MARIA GARCES RESTREPO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.898.842 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 04 del 15 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur y copia del acta; 2) sociedad AGROPECUARIA SAN MARTINO S.A., identificada con el NIT 900.125.961-5, domiciliada en Envigado, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 3325 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaría



Séptima de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 27 de diciembre de 2006, bajo el número 00051603 del Libro IX, con matricula mercantil número 00114527, de conformidad con el poder especial

otorgado por la representante legal MONICA MARIA GARCES RESTREPO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.898.842 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 04 del 15 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur y copia del acta; 3) AGROPECUARIA VALORES S.A., identificada con el NIT 900.125.846-6, domiciliada en Envigado, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 3324 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaría Séptima de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 27 de diciembre de 2006, bajo el número 00051601 del IX, con matricula mercantil número 00114525, conformidad con el poder especial otorgado por la representante legal MONICA MARIA GARCES RESTREPO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.898.842 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 04 del 15 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur y copia del acta; 4) sociedad AGROPECUARIA VISIÓN S.A., identificada con el NIT 900.125.962-2, domiciliada en Envigado, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 3327 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaría Séptima de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 27 de diciembre

de 2006, bajo el número 00051604 del Libro IX, con matricula mercantil número 00114528, de conformidad con el poder especial otorgado por la representante legal MONICA MARIA GARCES RESTREPO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.898.842 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 04 del 15 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur y copia del acta; (5) sociedad PREMEX S.A., identificada con el NIT 890.922.549-7, domiciliada en Medellín, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 480 del 9 de marzo de 1979 de la Notaría Segunda de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 27 de marzo de 1979, bajo el número 65 del Libro 9, con matricula mercantil número 21-042398-4, de conformidad con el poder especial otorgado por el representante legal CARLOS EDUARDO MESA MESA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 8.271.418 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 37 del 22 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín y copia del acta; II. RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.832.694 expedida en Bucaramanga, quien, en su calidad de representante legal, actúa nombre У representación de la PROLLANURA S.A., identificada NIT 900.140.015-5, con el domiciliada en Bucaramanga, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 1356 del nueve de marzo de 2007 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 16 de marzo de 2007,



MORRELLA E. C.



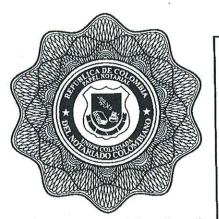
bajo el número 70204 del Libro 9, con matricula mercantil número 05-139358-04, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por los estatutos sociales de dicha compañía, representación que acredita con el

certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga. III. ADOLFO BOTERO MACHADO, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.389.134 expedida en Bogotá quien, en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación de la sociedad ENTREHOGAR S.A., identificada con el NIT 800.165.605-6, domiciliada en Medellín, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 1521 del 12 de junio de 1992 de la Notaría Segunda de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 3 de julio de 2003, bajo el número 6433 del Libro 9, con matricula mercantil número 21-315273-04, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por los estatutos sociales de dicha compañía, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín.; IV. MARIA ALEJANDRA HERNANDEZ SANZON, mayor de edad y domiciliada Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.511.817 expedida en Bucaramanga, quien, en su calidad de representante y representación de nombre la en INVERSIONES ARAR S.A., identificada con el NIT 804.002.861-0, domiciliada en Floridablanca, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 6798 del 17 de octubre de 1996 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 15 de noviembre de 1996, bajo el número 31256 del Libro 9, con matricula mercantil número 05-058218-04, debidamente autorizado para la celebración

del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 057 del 11 dem ayo de 2.007, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y copia del acta; V. NESTOR RAUL PEREZ MENDOZA,, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.816.717 expedida en Bucaramanga, quien, en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación de la sociedad CONCESIONARIA S.A., identificada 800.021.595-2, domiciliada en Bucaramanga, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 5523 del 11 de diciembre de 1987 de la Notaría Primera de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 22 de diciembre de 1987, bajo el número 3492 del Libro 9, con matricula mercantil número 05-024559-04, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 002 del 11 de mayo de 2.007, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y copia del acta; VI. y ANA MILENA YARURO RODRIGUEZ, mayor de edad y domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.368.774 nombre actúa quien, expedida en Bucaramanga, representación de la sociedad PROYECTOS LA FAZENDA S.A., identificada con el NIT 830.511.584-3, domiciliada en Floridablanca, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 7204 del 27 de diciembre de 2004 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 27 de diciembre de 2004 bajo el número 60902 del Libro 9, con matricula mercantil número 05-117976-04, de conformidad con el poder especial otorgado por el representante legal JUAN PABLO LIEVANO ARDILA, mayor de edad, vecino de identificado con cédula de ciudadanía Bucaramanga.

070





91.500.209 de Bucaramanga, quien se halla autorizado debidamente celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta de fecha 11 de mayo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de

Bucaramanga, y copia del acta, quienes en adelante, conjunta y solidariamente se denominarán EL FIDEICOMITENTE y de la otra, MARIA NELLY PLATA ORTIZ, mayor de edad, identificada con la 63.309.056 expedida en número ciudadanía cédula de Bucaramanga, quien actúa en su calidad de Apoderada Especial de la sociedad HELM TRUST S.A., domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por medio de escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaria 18 de Bogotá, estando debidamente autorizada para la celebración de este contrato lo cual se acredita con certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente, quien en adelante denominará EL FIDUCIARIO, han convenido en celebrar un contrato de fiducia mercantil que se regirá por las cláusulas de este instrumento, previa consideración de los siguientes:-----

ANTECEDENTES:

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha 13 de abril VELOZA y AGUALINDA ALFONSO MIGUEL INVERSIONES S.A., en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y sociedad AGROPECUARIA **ALIAR** S.A., PROMITENTE COMPRADOR, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en la vereda El Muco, Municipio de Puerto Gaitan, Departamento del Meta, denominado GUADALUPE, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 234-0004854 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta).-----SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha 13 de abril

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA E NOS EN NEGRELLI ORDONEZ

de 2007, YESID EDUARDO CHAPARRO ALFONSO y AGUALINDA INVERSIONES S.A., en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y sociedad AGROPECUARIA ALIAR S.A., en calidad PROMITENTE COMPRADOR, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en la vereda El Muco, Municipio de Puerto Gaitan, Departamento del Meta, denominado SAN CRISTÓBAL, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 234-0004877 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta).----TERCERA: Que mediante documento privado de fecha 13 de abril de 2007, SEGUNDO LUIS GAITAN RAMOS, GILBERTO OCTAVIO GAITAN RAMOS, LAUREANO AUGUSTO CORREAL PERILLA, MANUEL ANTONIO TOLOSA NOVOA, NOE DE JESÚS CUESTA BOHORQUEZ, MANUEL JOSE RUBIANO RUBIANO, NELSON HENRY NOVOA LOPEZ, ALVARO SORIANO SALINAS, HECTOR MAURICIO MAHECHA MOJICA, UBALDO HERRERA FAJARDO, FREDY EZEQUIEL ARIAS SALINAS, GERMAN RAMIREZ DEVIA, YIMI YOVANY GARZON SALINAS y AGUALINDA INVERȘIONES S.A., en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y la sociedad AGROPECUARIA ALIAR S.A., en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en la vereda La Cristalina, Municipio de denominado (Meta, del Departamento Gaitan, Puerto MERCEDES, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 234-0014406 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta).----CUARTA: Que mediante documento privado de fecha 13 de abril de 2007, YESID CARRANZA CORDOBA y AGUALINDA INVERSIONES S.A., en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y la sociedad de **PROMITENTE** AGROPECUARIA ALIAR S.A., en calidad COMPRADOR, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en la vereda La Cristalina, Municipio de Puerto Gaitan, Departamento del Meta, denominado



b

q



REALIDAD, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 234-0002841 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta).

QUINTA: Que las dieciséis (16) personas

Cristóbal, Las Mercedes y La Realidad y que actuaron como PROMITENTES VENDEDORES en las promesas de compraventa mencionadas, englobaron los cuatro (4) inmuebles, mediante la escritura pública número 864 del 2 de mayo de 2007 otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) de Villavicencio, resultando un inmueble con un área de 16350-2369 hectáreas, denominado EL BRASIL e identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 234-0015549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta).

QUINTA: Que las dieciséis (16) personas naturales titulares de los inmuebles denominados Guadalupe, en su calidad de accionistas de la sociedad AGUALINDA INVERSIONES S.A., aportaron su derecho de propiedad sobre el inmueble denominado EL BRASIL, mediante la escritura pública número 950 de fecha 10 de mayo de 2.007, otorgada en la Notaría Cuarta del Círculo Notarial de Villavicencio, debidamente registrada el día 14 de mayo de 2.007 en el folio de matricula inmobiliaria número 234-0015549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta).

SEXTA: Que los actos de englobe y transferencia a la sociedad AGUALINDA INVERSIONES S.A., contaron con la aprobación de la sociedad AGROPECUARIA ALIAR S.A. en su calidad de PROMITENTE COMPRADOR.

SÉPTIMA: Que la sociedad AGROPECUARIA ALIAR S.A., cedió la totalidad de los derechos y obligaciones que le correspondían en las

cuatro (4) promesas de compraventa mencionadas a las sociedades

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PAR NETATIVA TRICETO Encargado del Circulo de Sucaramença

AGROPECUARIA FUTURO S.A., AGROPECUARIA SAN MARTINO S.A., AGROPECUARIA VALORES S.A., AGROPECUARIA VISION S.A., PREMEX S.A., PROLLANURA S.A., ENTREHOGAR S.A., INVERSIONES ARAR S.A., CONCESIONARIA S.A. y PROYECTOS LA FAZENDA S.A., cesión que fue notificada y aceptada por AGUALINDA INVERSIONES S.A., el día 26 de 2.007-----OCTAVA: Que es intención de las partes que los contratos de promesa de compraventa mencionados se cumplan a través de la transferencia del inmueble al fideicomiso que por este instrumento se constituye. -----TERCERA: Que los recursos provenientes del pago del inmueble no ingresaran a este fideicomiso por no ser este el objeto del CUARTA: Que, por lo anterior, no es obligación de EL FIDUCIARIO hacer seguimiento ni verificar el cumplimiento de las obligaciones que surgieron a cargo de los Prometientes Compradores y/o los Prometientes Vendedores, en especial, respecto a las obligaciones de englobe y del pago del precio. La labor de la Fiduciaria, como vocera del fideicomiso, se limita a comparecer como comprador en el segundo acto de esta escritura.-----QUINTA: Que los Fideicomitentes asumirán la tenencia del bien y, por ende, su custodia y vigilancia; quedando claramente entendido entre las partes que sobre el inmueble no podrán adelantarse construcciones, por no ser esta la finalidad del contrato de fiducia.-----SÉPTIMA: Que, queda claramente establecido entre las partes que, si es intención de los Fideicomitentes desarrollar un proyecto de construcción y/o otorgar garantía fiduciaria o hipotecaria sobre el inmueble fideicomitido, será necesario que, en forma previa, se modifique el presente contrato de fiducia para, entre otros, establecer las obligaciones a cargo de cada una de las partes en esta nueva etapa. Por lo anterior, los Fideicomitentes deberán notificar



a HELM TRUST S.A., su intención de desarrollar un proyecto de construcción con, por lo menos, un mes de anterioridad al inicio de cualquier gestión en ese sentido, salvo las previstas en este contrato.----

- Aumhorh

OCTAVA: Que los Fideicomitentes conocen y aceptan las limitaciones que en materia de legislación agraria pesan sobre el inmueble, en especial las relacionadas con las UAF (Unidades Agrícolas Familiares) conforme a lo previsto en la Resolución 041 del 24 de septiembre de 1996 expedida por el INCORA.

En desarrollo de las anteriores consideraciones, las han convenido en celebrar un contrato de fiducia mercantil que se regirá por las siguientes

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO.- Por el presente contrato EL FIDEICOMITENTE, transfiere al FIDUCIARIO a título de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, el derecho de dominio pleno y la posesión sobre la suma de dinero y los derechos que se describen en la cláusula CUARTA de este contrato, con el fin que el Fideicomiso que por este instrumento se constituye adquiera el bien inmueble denominado EL BRASIL, y éste sea manejado. custodiado y administrado, de acuerdo con las instrucciones dadas expresamente por EL FIDEICOMITENTE. Parágrafo primero: Será BENEFICIARIO del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE en las siguientes proporciones: AGROPECUARIA **FUTURO** S.A. 10%, AGROPECUARIA SAN MARTINO S.A. 10%, AGROPECUARIA VALORES S.A. 10%, AGROPECUARIA VISIÓN S.A. 10%, PREMEX S.A. 10%, PROLLANURA S.A. 15.17%, ENTREHOGAR S.A. 9.1%, INVERSIONES ARAR S.A. 9.1%, CONCESIONARIA S.A. 9.1% Y PROYECTOS LA FAZENDA S.A. 7.5%. Parágrafo segundo: No obstante la participación mencionada, los FIDEICOMITENTES se obligan en forma solidaria frente a EL FIDUCIARIO.----

Parágrafo tercero: Dado que EL FIDEICOMITENTE es una parte global, para facilitar las relaciones entre los FIDEICOMITENTES y EL FIDUCIARIO estos nombran como su vocero y representante ante EL FIDUCIARIO a la sociedad PROYECTOS LA FAZENDA S.A. Parágrafo cuarto: En el evento en que sobre uno o la totalidad de los inmuebles sea necesario constituir una fiducia inmobiliaria y/o en garantía y/o una hipoteca para respaldar las obligaciones que contraiga EL FIDEICOMITENTE con entidades financieras, se producirá una reforma al presente contrato con el fin de regular este mecanismo fiduciario. -----CLÁUSULA SEGUNDA: INSTRUCCIONES: EL FIDEICOMITENTE señalará las instrucciones sobre la administración y enajenación de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, entre otros aspectos establecerá: 1) Los términos y las condiciones en las que se celebrarán los contratos a que hubiere lugar, tales como arrendamiento, venta o corretaje de los bienes fideicomitidos; 2) El monto de las provisiones que hará EL FIDUCIARIO, con cargo a los recursos efectivamente recibidos en desarrollo de este contrato, para pago de seguros, impuestos, y en general, otros gastos causados por los bienes fideicomitidos. Para el caso de la provisión para el pago de impuestos, ésta se realizará con base en el mínimo valor a declarar en el autoavalúo de los bienes fideicomitidos, de acuerdo con las normas vigentes; 3) Las inversiones especiales que deberá realizar EL FIDUCIARIO, con los recursos que ingresen al fideicomiso. De no contar con la oportuna instrucción respecto de como efectuar dichas inversiones, dichos recursos serán invertidos a través del FONDO COMÚN ORDINARIO - CREDIFONDO con sujeción al reglamento de dicho fondo, reglamento aprobado por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera, el cual se anexa y hace parte integral del presente contrato, reglamento que EL FIDEICOMITENTE declara haber recibido, conocer y aceptar; 4) Dar instrucciones sobre la interpretación, ejecución o terminación de los contratos. 5) Definir a la



deben transferir los bienes muebles e inmuebles y recursos que hagan parte del patrimonio autónomo. Dicha instrucción deberá ser dada dentro de los cuatro (4) meses siguientes al aviso de terminación deberá ser presentado por la parte que

promueve la mencionada terminación. De no obtener tal instrucción en dicho término, EL FIDUCIARIO procederá a transferir los bienes que hacen parte del patrimonio autónomo al BENEFICIARIO y/o BENEFICIARIOS en forma proporcional a su participación en el fideicomiso. 6) En general, las instrucciones especiales con las cuales se debe ejecutar el presente contrato y que no hubieren sido previstas en el mismo.

CLÁUSULA TERCERA PATRIMONIO AUTÓNOMO.- Tanto los transfieran FIDEICOMITIDOS, como los que adicionalmente y los que adquiera el FIDEICOMISO forman un PATRIMONIO AUTÓNOMO, afecto a la finalidad establecida en este contrato, denominado FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN - INMUEBLE EL BRASIL, que para los efectos de este contrato se simplemente FIDEICOMISO. Tales bienes denominará mantendrán separados del resto del activo fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y llevarán su propia con los términos fijados por de acuerdo contabilidad Superintendencia Financiera de Colombia. -----FIDEICOMITIDOS .-EL BIENES CLÁUSULA **CUARTA:**

FIDEICOMITENTE por medio del presente instrumento, transfiere a título de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN al Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN – INMUEBLE EL BRASIL, identificado con el NIT 830.053.963-6, cuyo vocero es ELFIDUCIARIO, la totalidad de los derechos reales, de dominio y posesión que actualmente tiene y ejerce sobre los siguientes bienes y derechos: -----

- 1. La suma de TRES MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$3.000.000) para la constitución del fideicomiso.
- 2. Los derechos que les corresponden dentro de las cuatro promesas de compraventa mencionadas en los antecedentes, es decir, el derecho a que se les transfiera el inmueble denominado EL BRASIL, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 234-15549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta).

Parágrafo Primero: Cabe aclarar que, no obstante la descripción de cabida y linderos que se hace del inmueble en la segunda parte de esta escritura, la transferencia del mismo se realizará como cuerpo cierto. La transferencia que se efectúa mediante el segundo acto de este instrumento, comprende todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse a los inmuebles en el futuro, mientras se encuentre vigente el presente contrato. Así mismo se extiende a todos aquellos muebles que por accesión a los bienes reputen inmuebles de acuerdo con la ley sin que esto implique pago alguno a favor de EL FIDEICOMITENTE y a cargo del FIDUCIARIO y/o FIDEICOMISO, y en estos eventos se incrementará el valor del Patrimonio Autónomo en la proporción de dichas mejoras, instalaciones, muebles que acceden al inmueble, situación que se reflejará en los avalúos y/o reavalúos periódicos de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS que se realicen en desarrollo de este contrato.

Parágrafo Segundo: TRADICIÓN ANTERIOR.- La suma de dinero y los derechos cuya transferencia realiza EL FIDEICOMITENTE al FIDUCIARIO fueron adquiridos por ELFIDEICOMITENTE en desarrollo de su objeto social.

Parágrafo Tercero: ENTREGA.- EL FIDUCIARIO declarará recibido el inmueble objeto de la compraventa, segundo acto de esta escritura, y a su vez lo entregará en comodato a EL FIDEICOMITENTE, tal como se indica en el tercer acto de esta escritura, quien a su vez lo declarará recibido a satisfacción.

Parágrafo Cuarto: SANEAMIENTO.- EL FIDEICOMITENTE garantiza que la suma de dinero, los derechos son de su exclusiva propiedad. En cuanto al bien inmueble que se adquirirá garantiza

8



que se halla libre de embargos, demandas civiles, anticresis, prendas, censos, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio, ni hipotecas. El inmueble, en adelante el BIEN FIDEICOMITIDO, se encuentra a paz y salvo por todo concepto

de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha. EL del BIEN saneamiento al **FIDEICOMITENTE** se obliga FIDEICOMITIDO en todos los casos señalados en la ley y responderá frente AL FIDUCIARIO y a los terceros por los vicios redhibitorios y de evicción, y la titularidad del dominio y posesión del BIEN FIDEICOMITIDO, por lo cual deberá indemnizar los perjuicios que se llegare a causar al FIDUCIARIO y a los terceros a los que se transfiera el BIEN FIDEICOMITIDO en cumplimiento de la finalidad del presente contrato. En todo caso en la escritura de transferencia del bien, en cualquier evento, EL FIDUCIARIO dejará constancia de la obligación directa del saneamiento a cargo de EL FIDEICOMITENTE o sus cesionarios, y éste, al suscribir el presente instrumento público, acepta tal obligación. ----- Parágrafo Quinto: MEJORAS.- El valor de las mejoras que deban realizarse en el BIEN FIDEICOMITIDO deberá ser provisto por EL FIDEICOMITENTE, quien se obliga a realizarlas y exime a EL FIDUCIARIO de cualquier responsabilidad por no adelantar la ejecución de las mismas. Parágrafo Sexto: EL FIDEICOMITENTE declara que el BIEN FIDEICOMITIDO se encuentra en perfecto estado, deterioro normal producido por el uso, y por ende, asumen toda responsabilidad que sobrevenga por perjuicios o accidentes que se deriven del estado de dichos bienes o del deficiente funcionamiento o de alguna de sus instalaciones.----- Parágrafo FIDEICOMITENTE .- \mathbf{EL} EL **Declaraciones** de Séptimo: FIDEICOMITENTE declara, bajo la gravedad del juramento, que la transferencia de las sumas de dinero, de los derechos y finalmente del BIEN FIDEICOMITIDO que realiza mediante el presente

instrumento público, la efectúa en forma lícita y de buena fe con relación a posibles acreedores anteriores al perfeccionamiento del presente contrato. Por lo tanto, EL FIDUCIARIO no asume responsabilidad alguna frente a los beneficiarios o a terceros por este concepto. Igualmente EL FIDEICOMITENTE declara bajo la gravedad de juramento, que LOS BIENES que entrega a título de siducia, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, 333/96 y 365/97, ni han sido utilizados por familia, socios, dependientes, FIDEICOMITENTE, su sus arrendatarios, etc. como medios o instrumentos necesarios para la realización de las conductas tipificadas en dichas normas. CLÁUSULA QUINTA: CONTRATOS QUE RECAEN SOBRE EL INMUEBLE. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que FIDEICOMITIDO no es objeto de ningún contrato arrendamiento, desmembraciones de dominio, de uso, usufructo o de promesa de compraventa, salvo por los mencionados en los antecedentes. ----- Sobre estos bienes LA FIDUCIARIA podrá celebrar contratos de arrendamiento o administración, que podrán de finca raíz que suscritos la arrendadora FIDEICOMITENTE indique, previa su aprobación por parte de LA FIDUCIARIA.----CLÁUSULA SEXTA: **FACULTADES** FIDUCIARIO. En desarrollo del presente encargo, además de las facultades que le otorgan las leyes, EL FIDUCIARIO queda expresamente autorizado para llevar la personería y representar los bienes fideicomitidos ante cualquier Corporación o Autoridad y en general, para asumir la personería de la fiducia siempre que lo considere necesario, de manera que en ningún caso pueda alegarse que carece de personería suficiente para administrar los bienes de la fiducia, celebrar los actos y contratos que considere necesario para darle cumplimiento a su finalidad, y en general para: -----

1. Promover con cargo al FIDEICOMISO, el arrendamiento y/o

17



siempre que haya sido instruida en tal sentido por EL FIDEICOMITENTE y por escrito.

2. Celebrar a nombre del FIDEICOMISO los contratos de arriendo y venta, según

el caso, y todos aquellos relacionados con la administración y disposición de los bienes, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE, y cuyas estipulaciones se establecerán tomando como base el valor comercial de los bienes y las condiciones del mercado y dentro de las pautas establecidas en la ley para el efecto.

- 3. Invertir los recursos que pudiesen ingresar al FIDEICOMISO, previa deducción de los gastos y comisiones que correspondan al FIDUCIARIO, en el Fondo Común Ordinario CREDIFONDO, sin perjuicio de las instrucciones especiales que para el efecto le entregue EL FIDEICOMITENTE mediante documento escrito, las cuales pueden modificarse por el mismo medio. -----
- 4. Verificar, cada seis (6) meses que el bien inmueble se encuentre al día en materia de servicios públicos (agua, luz, teléfono y demás gastos).
- 5. Representar a EL FIDEICOMITENTE frente a terceros y autoridades de cualquier orden en todo lo relacionado con los bienes que administra, de manera que en ningún caso pueda afirmarse que carece de personería jurídica para el efecto. -----
- 6. Ejecutar todos los actos necesarios para la defensa de los bienes y los intereses de EL FIDEICOMITENTE con plenas facultades para adelantar tales actos, contratar los profesionales y tomar las medidas que él considere convenientes, en caso de que sea necesario acudir a acciones judiciales para la defensa de los intereses de la fiducia, todo con cargo al FIDEICOMISO o a EL FIDEICOMITENTE..
 - 7. Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y

demás impuestos, tasas o contribuciones que graven el(los) bien (es) fideicomitido(s), conforme a las instrucciones que para el efecto le impartan EL FIDEICOMITENTE y si éste no lo hace, tramitar la declaración con base en la información oficial que para el efecto expida el ente municipal competente declaración vigente para el año inmediatamente anterior, realizando la presentación de las declaraciones dentro de los cinco (5) días hábiles anteriores a la fecha de vencimiento del plazo final para efectuar dichas declaraciones. correspondiente estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE quien será responsable solidariamente junto con el fideicomiso, por todo concepto valor, multas o sanciones sobre el particular. En caso que EL FIDEICOMITENTE no aporte los recursos para realizar el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, LA FIDUCIARIA realizará la presentación de las declaraciones sin pago, y EL FIDEICOMITENTE exonera ya desde FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad generada por la presentación de la declaración y/o el no pago de los impuestos.

8. En el evento en que se lleven a cabo inversiones, efectuadas con los frutos de los bienes administrados, si por cualquier causa los títulos o valores que las conforman se deterioraren, perdieran, destruyeran, extraviaran o fueran objeto de apropiación ilícita, EL FIDUCIARIO queda expresa e irrevocablemente autorizado, para adelantar directamente todas las diligencias y procesos que considere del caso, incluso los contemplados en los artículos 802, 803 y siguientes del código de comercio y cualquier otro trámite que prevea la Ley, para obtener su reposición, cancelación o pago, sin que se pueda alegar que carece de personería o poderes suficientes ante cualquier autoridad o ante el emisor de los mismos. Las acciones legales necesarias, así como la selección de los profesionales a contratar deberán tener aprobación de ELFIDEICOMITENTE.



presente contrato.

10. Emitir, aceptar, endosar, negociar, y en general, efectuar cualquier operación con títulos valores que sea necesaria para ejecutar el encargo que se le confiere.

H. Entregar durante la ejecución de los contratos al **BENEFICIARIO**, los dineros, intereses, y demás frutos que se causen, en los términos previstos en el presente contrato.

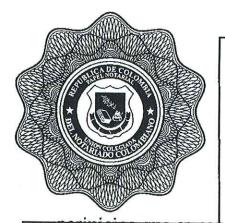
BENEFICIARIO, los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con la instrucción que para el efecto de EL FIDEICOMITENTE dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de terminación del contrato; si durante el mencionado plazo, EL FIDUCIARIO no recibiere la instrucción especial, procederá a restituir dichos bienes al BENEFICIARIO.

PARÁGRAFO: EL FIDUCIARIO podrá, cuando lo considere conveniente a los intereses de EL FIDEICOMITENTE y previo el visto bueno de EL FIDEICOMITENTE, que deberá impartirse por escrito, delegar alguna de las gestiones a él encomendadas, bajo su cuenta y riesgo, delegación que efectuará en personas o entidades que según su criterio sean aptas para la eficiente ejecución de la labor delegada. En casos de urgencia, EL FIDUCIARIO podrá actuar sin el visto bueno, pero deberá informar de ello inmediatamente a EL FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA SÉPTIMA: ADMINISTRACIÓN E INVERSIONES DE LOS RECURSOS.- EL FIDUCIARIO recaudará mensualmente los frutos que produzcan los inmuebles administrados, si los hubicse, así como el valor recibido de las ventas de los bienes fideicomitidos, a través de las cuentas corrientes abiertas especialmente para el efecto y/o a través de los encargos fiduciarios abiertos en el Fondo Común Ordinario Credifondo a nombre del patrimonio autónomo. A las sumas recibidas se les descontarán los gastos y comisiones a

cargo del FIDEICOMISO, y EL FIDUCIARIO procederá conformidad con las instrucciones dadas o impartidas por EL FIDEICOMITENTE, a constituir la provisión a que hace referencia el numeral segundo de la cláusula segunda del presente contrato. Los recursos que conforman dicha provisión se invertirán, bajo cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE, y salvo instrucción escrita en contrario, en el FONDO COMÚN ORDINARIO -CREDIFONDO, establecidos la ley, dentro los parámetros por Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera y el Reglamento de dicho Fondo. EL FIDEICOMITENTE manifiestan conocer y aceptar el reglamento de que se ha hecho mención y del cual ha recibido copia.----- PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez realizadas las deducciones y descuentos a que hace referencia la presente cláusula EL FIDUCIARIO pondrá a disposición en sus oficinas ubicadas en la Carrera 7 No. 27-18 Piso 19o. de Bogotá, los recibidos durante el mes efectivamente recursos correspondiesen a cada BENEFICIARIO, dentro de los cinco días hábiles siguientes a dicho corte, el cual se efectuará los días quince (15) de cada mes. ---- PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE se reserva el derecho de modificar instrucciones aquí contenidas sobre forma FIDUCIARIO debe invertir los recursos objeto del presente encargo; dicha modificación se realizará mediante el envío de comunicación conjunta y escrita que contenga las nuevas indicaciones, las cuales serán ejecutadas por EL FIDUCIARIO en la medida en que fueren legalmente viables. CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE. EL FIDEICOMITENTE además de las señaladas en el Código de Comercio se obligan especialmente a: -----

Emplear el mayor cuidado en la conservación de LOS BIENES
FIDEICOMITIDOS que en virtud de este contrato le ha sido
entregados en comodato. Así mismo, deberá tomar las medidas
de seguridad que sean necesarias, respondiendo hasta la culpa



levísima y por caso fortuito y fuerza mayor; en virtud de esto, se obliga a informar a EL FIDUCIARIO sobre los hechos que afecten o puedan llegar a afectar los bienes fideicomitidos respondiendo por tanto de los

perjuicios que se causen por tales omisiones. -----2. Suministrar oportunamente a EL FIDUCIARIO las sumas de

dinero que éste le solicite para el cumplimiento de los fines previstos en este contrato y para su perfeccionamiento y terminación. -----

3. Mantener los bienes fideicomitidos libres de toda clase de gravámenes y limitaciones de dominio y a paz y salvo en materia de servicios públicos, impuestos, multas, sanciones, tasas y contribuciones, etc., que se generen por cualquier causa respecto los bienes fideicomitidos, efectuando erogaciones pertinentes y suministrando a EL FIDUCIARIO los recursos necesarios para su pago. -----

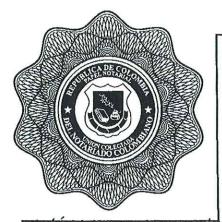
- 4. Impartir oportunamente, es decir, a más tardar el sexto (6°) día hábil anterior a la fecha de vencimiento del plazo final para efectuar las declaraciones, las instrucciones necesarias para que LA FIDUCIARIA proceda a declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, contribuciones que graven los inmuebles y suministrar los recursos necesarios para realizar el pago correspondiente, o en su defecto, informar a LA FIDUCIARIA en forma inmediata que ha realizado directamente la presentación de la(s) declaración (es), asumiendo, en todo caso, EL FIDEICOMITENTE, cualquier sanción o multa que se llegare a generar por tal hecho. -----
- 5. Informar a EL FIDUCIARIO de cualquier situación que dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones. -----
- 6. Dar aviso a EL FIDUCIARIO de cualquier hecho o circunstancia que afecte o pueda afectar la propiedad y posesión quieta y

pacífica de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS; en todo caso exhibir el presente contrato y la constancia de su registro para dejar establecido ante la autoridad pertinente la transferencia de propiedad que consta en el presente contrato y la imposibilidad de perseguir el patrimonio autónomo.

- 7. Informar a EL FIDUCIARIO cualquier persecución, medida cautelar o litigio de que sean objeto LOS BIENES FIDEICOMITIDOS y oponerse a tales diligencias. Todos los gastos en que incurra para tal efecto, serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE.
- 8. Las de Ley y las consagradas en otras cláusulas del presente contrato.

CLÁUSULA NOVENA: OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.-Además de las obligaciones que por ley y el presente encargo le corresponden, ELFIDUCIARIO se compromete especialmente a: 1) Pagar con cargo al patrimonio autónomo y hasta concurrencia del valor de los dineros provisionados, o que les sean entregados por EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIO, los impuestos, tasas o contribuciones que graven los bienes fideicomitidos, así como a cumplir con las disposiciones fiscales que sean aplicables, los negocios de fideicomiso de administración y de inversión. Mientras estos pagos se realicen, los recursos provistos ingresarán al Fondo Común Ordinario CREDIFONDO o a los Fondos Comunes Especiales que administre EL FIDUCIARIO. 2) Mantener separados los activos y pasivos del FIDEICOMISO, de los suyos propios y de los de otros negocios fiduciarios. 3) Llevar por separado la contabilidad del patrimonio autónomo. 4) Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de EL 5) Mantener actualizada y en orden la FIDEICOMITENTE. información y documentación relativa a la administración de los bienes y la inversión de sus rendimientos y frutos. 6) En caso que se administren recursos líquidos, suministrar una clave de consulta que le permita a EL FIDEICOMITENTE, en tiempo real, conocer el

29965916



estado de el(los) encargo(s) fiduciario(s) que sean abiertos en el Fondo Común Ordinario CREDIFONDO y/o de las cuentas corrientes y/o de ahorros abiertas en las entidades financieras que presten este servicio y cuyo titular sea el patrimonio autónomo que por este documento se constituye. 7) En caso que se

administren recursos líquidos, elaborar mensualmente el estado de ingresos y egresos y el Balance general del Patrimonio autónomo. los cuales quedarán a disposición de EL FIDEICOMITENTE vía **FIDEICOMITENTE** podrá electrónico. EL correo aclaraciones de las cuentas y registros contables de las operaciones, hasta por un período de treinta (30) días atrás. 8) Enviar a EL FIDEICOMITENTE, a la última dirección registrada, una rendición de cuentas con corte semestral que se realizará los meses de junio y diciembre, dando razón de la composición de los activos y los resultados del FIDEICOMISO durante el respectivo período. Con la misma periodicidad se le enviará a EL FIDEICOMITENTE el extracto de su contabilidad el cual indicará todos los movimientos hechos durante el semestre, los intereses generados, los abonos, pagos, retiros, rendimientos causados y pagados, valor de la retención en la fuente y demás gastos cubiertos. 9) El numeral 5 del articulo 102 del Estatuto Tributario que establece que, con relación a cada uno de los Patrimonios Autónomos administrados por EL los cumplir con la obligación FIDUCIARIO, está en los legales para compromisos señalados en las normas contribuyentes, retenedores y responsables, según sea el caso. Para tal efecto se le ha asignado un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifica en forma global a todos los fideicomisos que administra en desarrollo de su objeto social. Por lo anterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 23-1 del Estatuto Tributario, EL FIDUCIARIO deberá practicar retención en la fuente sobre los valores pagados o abonados en cuenta, susceptibles de constituir

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNOTAS Ó EDAD NEGRELLI ORDONEZ

Notario Terçaro Encargado del

Circulo de Bucaramanga

ingreso tributario para los beneficiarios de los mismos, a las tarifas que correspondan a la naturaleza de los respectivos ingreso, acuerdo con las disposiciones vigentes. 10) Comunicar a EL FIDEICOMITENTE sobre cualquier negocio en relación con el bien fideicomitido que pueda resultar comercialmente atractivo. 10) Adoptar las decisiones tomadas por **EL FIDEICOMITENTE**, siempre y cuando estas hayan sido dadas conjuntamente y por escrito, y estén acordes con la ley.----- CLÁUSULA DÉCIMA: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO. desarrollo del presente contrato EL FIDUCIARIO adquiere una obligación de medio y no de resultado, la cual se ejecutará de buena fe y de la cual responderá hasta la culpa leve. EL FIDUCIARIO no garantizará una tasa fija de rendimiento sobre las inversiones que llegare a realizar como tampoco responderá de las consecuencias que traigan las inversiones, fenómenos tales como la devaluación, revaluación, inflación, desvalorización de los títulos, oscilaciones de mercado, congelación, cierre o baja de las tasas de interés o rendimientos, actos de autoridad, alteración del orden público, paro, huelga, motín, asonada, y en general, casos de fuerza mayor. Por lo anterior, en caso de que dichas inversiones generen pérdidas, éstas serán asumidas exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE. En ningún caso responderá EL FIDUCIARIO por el valor de los cánones, reparaciones, servicios o cualquier otro pago que deban efectuar los arrendatarios del inmueble o EL FIDEICOMITENTE. Igualmente se advierte que EL FIDUCIARIO no será responsable de robos o daños que pueden ocurrir en el inmueble administrado. En consecuencia EL FIDUCIARIO realizará las inversiones que se dispongan, en ejecución del presente contrato, de acuerdo con su mejor criterio, y por tanto no será responsable de las pérdidas que llegaren a arrojar las inversiones que haya realizado. Igualmente EL FIDUCIARIO no responderá ante EL FIDEICOMITENTE, sus cesionarios y/o los terceros a quien se le transfiera el bien fideicomitido, por el saneamiento por evicción, vicios redhibitorios



inmuebles, única y directamente responderá EL FIDEICOMITENTE situación de la cual se dejará constancia en las escrituras de transferencia de los bienes a cualquier título. EL FIDUCIARIO no

responderá por el pago del precio del inmueble que se adquiere escritura, esta segundo de acto FIDEICOMITENTE responderá por ella. -----CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA: VIGENCIA Y TERMINACIÓN DE LA FIDUCIA.- El presente contrato tendrá la duración necesaria para cumplir su objeto, sin exceder el término máximo de veinte (20) años previsto en la ley. Sin embargo, cualquiera de las partes podrá ponerle fin anticipadamente, mediante aviso escrito dirigido a la otra con una anticipación no inferior a treinta (30) días hábiles. Además de la facultad de revocación por parte de la totalidad de EL BENEFICIARIO, y la renuncia del FIDUCIARIO que expresamente se consagran en esta cláusula, serán causales de terminación de la presente fiducia las causas legales consagradas en el artículo 1240 del Código de Comercio y demás normas especiales. CLÁUSULA DESTINACIÓN DE LOS **BIENES DUODÉCIMA:** TERMINACIÓN DE LAFIDUCIA. A la terminación de la fiducia por cualquier causa, los bienes y los rendimientos y frutos pendientes serán entregados al BENEFICIARIO de conformidad con lo previsto en el numeral quinto de la cláusula SEGUNDA del presente contrato, o a quienes éstos dispongan.----CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales incluidos los fiscales, el valor del presente contrato es el estipulado por las partes como monto total de las comisiones que devengará EL FIDUCIARIO en un año, el cual las DIECIOCHO MILLONES partes han estimado en la suma de (\$18.113.200.00) CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS PESOS moneda legal colombiana.----

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: REMUNERACIÓN DEL FIDUCIARIO.- EL FIDUCIARIO tendrá derecho a la siguiente remuneración:

- 1. COMISIÓN DE ESTRUCTURACIÓN: La suma de Dos MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000,OO) MONEDA CORRIENTE, pagaderos a la firma del contrato. Esta comisión no incluye el IVA.----
- 3. COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN: Desde la firma y hasta la liquidación final del contrato se causará una comisión mensual equivalente a Tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Estas comisiones serán descontadas de los recursos administrados y serán liquidadas y pagadas dentro de los 5 días siguientes al mes de causación. Todas las comisiones generan IVA. Esta comisión incluye la realización de hasta 10 pagos, cada pago adicional tendrá un costo de \$15.000 más IVA. Este valor se incrementará como mínimo en los términos y porcentajes fijados según el Indice de Precios al Consumidor (IPC) decretado por el DANE o por la entidad que lo llegare a sustituir, publicado en cualquier medio, para los doce (12) meses calendario anteriores.

- 4. COMISIÓN DE ENAJENACIÓN DEL INMUEBLE: Por las gestiones relacionadas con la enajenación de los bienes que conforman en fideicomiso, HELM TRUST cobrará una comisión fiduciaria determinada de la siguiente forma:
 - 4.1 Si LAFIDUCIARIA es la encargada de elaborar la escritura de enajenación del inmueble y la suscripción de la misma; la comisión cobrada por cada escritura elaborada y suscrita será de Un (1) salario mínimo legal vigente. -----
 - 5. COMISIÓN POR MANEJO DE RECURSOS: Adicionalmente, en caso que se administren recursos en el Fondo Común Ordinario CREDIFONDO y/o en los Fondos Comunes Especiales, EL FIDUCIARIO tendrá derecho a la comisión establecida en los





ICAS LTDA - 2007

Reglamentos de los mismos.

Parágrafo primero: La comisión se pagará dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro por parte del FIDUCIARIO. En el evento en que existieren sumas de dinero

FIDEICOMITENTE autorizan EL -FIDEICOMISO, expresamente para que en forma prioritaria se descuente de los recursos, las comisiones antes mencionadas. En el evento en la cuenta de cobro no sea cancelada dentro de los quince (15) días comunes siguientes a la fecha de presentación de la cuenta de cobro, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la ley. EL FIDEICOMITENTE acepta expresamente que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a EL FIDUCIARIO suscrita por el representante legal y el revisor fiscal de EL FIDUCIARIO, junto con el presente contrato, tendrá mérito para ser efectivo su cobro suficiente ejecutivo FIDEICOMITENTE y renuncia desde ya a que se les requiera para constituirlos en mora. Parágrafo segundo: Las gestiones adicionales que lleve a cabo EL FIDUCIARIO y que no se encuentren comprendidas dentro de las expresamente previstas en este contrato se facturarán de manera siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE lo haya autorizado por escrito. Parágrafo tercero: Las comisiones mencionadas en la presente cláusula no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA), que se cobrará adicionalmente, si es el caso. -----Parágrafo cuarto: La totalidad de los gastos de administración, así como todos los resultantes de la suscripción, desarrollo y EL de cargo del presente contrato, serán liquidación generados por igual los que al FIDEICOMITENTE, desplazamiento que se requiera para efectos de desarrollo

inherente a las gestiones de este contrato, siempre y cuando EL

autorizado expresamente FIDEICOMITENTE lo haya escrito.-----CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOMICILIO.- Para todos los efectos se tendrá como domicilio de las partes y como jueces competentes a los de la ciudad de Bogotá D.C. -----CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: MODIFICACIONES Y CESIONES: Todas las adiciones y modificaciones deberán constar por escrito firmado debidamente por los representantes de las partes. El presente contrato no podrá ser cedido parcial o totalmente por ninguna de las partes, ni a ninguna persona, sin la previa, expresa, escrita aceptación de la otra parte. En todo caso la cesión deberá contener como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato y ELFIDUCIARIO se reserva el derecho de solicitar que se incluyan modificaciones al texto de los documentos que la contienen.-----CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: GASTOS DEL FIDEICOMISO. Estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE y en el evento en que existan recursos en el FIDEICOMISO de éste, los siguientes gastos: 1.) Los gastos, honorarios, costos, pagos e impuestos necesarios para el cumplimiento de este contrato y los que se generen por su constitución, disolución o liquidación sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, 2.) Los gastos necesarios para la defensa, recuperación, recaudo y mantenimiento de los bienes sideicomitidos y la ejecución del FIDEICOMISO. 3.) Los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales y cualquier otro gasto que grave LOS BIENES FIDEICOMITIDOS que aún no hayan sido transferidos al beneficiario, durante el término de duración del presente contrato. 4.) La retribución del FIDUCIARIO prevista en este contrato. 5.) Cualquier otro gasto que no estuviere previsto en el presente contrato y que resulte necesario para la ejecución del objeto del mismo, causado de común acuerdo con EL FIDEICOMITENTE. -----



29

SEGUNDO ACTO

COMPRAVENTA

MOJICA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.505.075 expedida en

Bogotá, quien obra en nombre y representación de la sociedad AGUALINDA INVERSIONES S.A., domiciliada identificada con el Nit # 900.145.539-5, legalmente constituida mediante la escritura pública número 649 del 3 de abril de 2007 otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) de Villavicencio, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, el día 13 de abril de 2007 bajo el número 01123494 del Libro IX, con matricula mercantil número 01693808; en calidad de Representante Legal lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, como consta en el Acta número 03 de fecha 27 de abril de 2007, anexa, , certificado de existencia y copia del acta que se anexan, para su debida protocolización y quien en adelante se denominara EL VENDEDOR, de una parte y de la otra MARIA NELLYPLATA ORTIZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.309.056 expedida en Bucaramanga, quien actúa en su calidad de Apoderada Especial de la sociedad HELM TRUST S.A., domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por medio de escritura pública número 6128 del 23 de 1991 de la Notaria 18 de Bogotá, estando septiembre de debidamente autorizada para la celebración de este contrato lo cual se acredita con certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente, sociedad fiduciaria que obra en este acto en su calidad de vocera y titular del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN - INMUEBLE EL BRASIL, identificado con el NIT 830.053.963-6, constituido mediante el primer acto de esta

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNONTIANS TURCUTO Encargado del Circulo de Bucaramanga

49

1

escritura, quien en adelante se denominará EL COMPRADOR y dijo que, de conformidad con las instrucción que ha recibido de AGROPECUARIA FUTURO S.A., AGROPECUARIA SAN MARTINO S.A., AGROPECUARIA VALORES S.A., AGROPECUARIA VISIÓN S.A., PREMEX S.A., PROLLANURA S.A., ENTREHOGAR S.A., INVERSIONES ARAR S.A., CONCESIONARIA S.A. y PROYECTOS LA FAZENDA S.A., instrucción que se entiende impartida en el primer acto de este instrumento, procede a transferir el inmueble **FIDEICOMISO** BRASIL a favor del EL denominado ADMINISTRACIÓN - INMUEBLE EL BRASIL, de conformidad con las siguientes cláusulas: -----PRIMERO: Que EL VENDEDOR, obrando en el carácter ya indicado transfiere a título de venta a favor del patrimonio autónomo convencionalmente denominado FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN - INMUEBLE EL BRASIL, cuyo vocero y titular es la sociedad fiduciaria HELM TRUST S.A., el derecho de dominio, propiedad y posesión que el vendedor(es) tiene sobre el siguiente inmueble: La finca el Brasil ubicada en el Municipio de Puerto Gaitan vereda la cristalina la cual esta alinderada así: NORTE; linda con la finca la Negra en longitud de 5566.38 metros, con la finca los Cocuyos en longitud de 6981.58 metros, y con la finca Barrulia en longitud de 2772.70 metros, ORIENTE, linda con la finca Campo Alegre en longitud de 8181.75 metros, con la finca Patumana en longitud de 8439.15 metros, con la finca Chaparrito en longitud de 1440.15 metros y con la finca la Cristalina en longitud de 5365.0 metros, SUR, con la finca el Danubio en longitud de 3357.40 metros y con la finca la Esperanza en longitud de 11616.30 metros y por el OCCIDENTE, linda con la finca Estrella en longitud de 7764.04 metros, en longitud de 5499.00 metros linda con las fincas la Macarena, Doña Ursula y San Martín caño y cerca al medio, con la finca la Gloria en longitud de 5120.0 metros, con la finca Guaraní en longitud de 3098.40 metros, con la finca Agualinda en longitud de 1130.0 metros, con la finca Moscú en longitud de 6457.95 metros y con la finca Gavanes en longitud de



3020.95 metros caño muco al medio y encierra con un área de 16350-2369 Hectáreas. El inmueble anteriormente descrito se identifica en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López, bajo el folio número 234-

15549, immueble que fue producto del englobe de cuatro inmuebles catastrales:: siguientes cédulas identificados con 00.01.0001. 0219. 000, 00.01.0001.0599.000 y 00.01.0001.0408.000, No obstante la 00.01.0001.0873.00. PARAGRAFO PRIMERO: mención de su cabida y linderos la venta se hace como cuerpo SEGUNDO: Que el inmueble del cual es propietario VENDEDOR lo adquirió, mediante escritura pública numero 950 de fecha 10 de mayo de 2.007 de la Notaria Cuarta del Circulo de Villavicencio y se halla libre de todo gravamen, pleito pendiente. embargo judicial, Afectación a vivienda Familiar, condiciones demandas civiles, anticresis, prendas, censos, limitaciones de dominio e hipotecas. TERCERO: Que el precio de esta venta es por la suma de QUINCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS PESOS MCTE (\$15.850.236.900.00), los cuales serán cancelados asi: 1) La suma de DIEZ MIL SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES CIENTO CINCUENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CUATRO **PESOS NOVECIENTOS** (\$10.650.157.934), en dinero en efectivo y recibidos a entera satisfacción de parte de las sociedades AGROPECUARIA FUTURO S.A., AGROPECUARIA SAN MARTINO S.A., AGROPECUARIA VALORES S.A., AGROPECUARIA VISIÓN S.A., PREMEX S.A., PROLLANURA S.A., ENTREHOGAR S.A., INVERSIONES ARAR S.A., CONCESIONARIA S.A. y PROYECTOS LA FAZENDA S.A. y el saldo o sea la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS MILLONES SETENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS PESOS MCTE (\$5.200.078.966), los cuales serán cancelados por las sociedades

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGNIF DAD NEGRELLO ORDONEZ
Notario Tercero Energado del
Circulo de Bucaramanga

AGROPECUARIA FUTURO S.A., AGROPECUARIA SAN MARTINO S.A., AGROPECUARIA VALORES S.A., AGROPECUARIA VISIÓN S.A., PREMEX S.A., PROLLANURA S.A., ENTREHOGAR S.A., INVERSIONES ARAR S.A., CONCESIONARIA S.A. y PROYECTOS LA FAZENDA S.A., cuando se presente el folio expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la respectiva anotación debidamente registrada de la presente escritura, previo los descuentos por pagos notariales, de registro y retención en la fuente, a cargo del vendedor. -- PARAGRAFO PRIMERO. ----- No obstante la forma de pago pactada, la venta se hace libre de toda pues EL VENDEDOR renuncia resolutoria, condición ella . -- CUARTO: Que desde esta fecha EL expresamente a VENDEDOR pone(n) a EL COMPRADOR en posesión material del inmueble vendido con todas sus anexidades y con las servidumbres activas y pasivas que tenga legalmente constituidas y que en los casos previstos por la ley se obliga(n) al saneamiento de esta venta por evicción y vicios redhibitorios y a responder de cualquier gravamen o acción real que resulte contra el derecho de dominio QUINTO .- IMPUESTOS enajena(n). que SERVICIOS. EL VENDEDOR transfiere el inmueble objeto de este escritura a paz y salvo por concepto de pago de impuestos, tasas, contribuciones y valorizaciones liquidados hasta la fecha de la firma de éste instrumento. Serán de cargo de EL COMPRADOR, en los términos del contrato de fiducia, todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados causados con posterioridad a la fecha de ésta Escritura Pública. SEXTO. GASTOS. Los gastos notariales de este acto serán asumidos por partes iguales entre EL VENDEDOR y EL COMPRADOR, éste último, en los términos del contrato de fiducia. La retención en la fuente será asumida por EL VENDEDOR y los gastos de registro en la oficina de registro de instrumentos públicos que ocasione el otorgamiento de esta escritura pública correrán por cuenta de EL COMPRADOR, en los términos del contrato de fiducia.---- SÉPTIMO.- CUMPLIMIENTO DE PROMESA DE



Pública se da cumplimiento a los Contratos de Promesa de Compraventa celebrados el 13 de abril de 2007 sobre los inmuebles denominados Guadalupe, San Cristóbal, Las Mercedes y La Realidad, los cuales

AA

de mayo de 2007 otorgada en la Notaria Cuarta (4ª) de Villavicencio, resultando el inmueble con un área de 16350-2369 hectáreas, denominado EL BRASIL, identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 234-15549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto López (Meta), objeto de esta transferencia.

CLAUSULA ESPECIAL SOBRE SERVICIOS PUBLICOS: EL(LOS) VENDEDOR(ES) MANIFIESTA(N) QUE LAS FACTURAS QUE HAN LLEGADO HASTA LA FECHA, CORRESPONDIENTES A LOS SERVICIOS PUBLICOS DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTA VENTA, YA SE ENCUENTRAN CANCELADOS.

PRESENTE, MARIA NELLY PLATA ORTIZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.309.056 expedida en Bucaramanga, quien actúa en su calidad de Apoderada Especial de la sociedad HELM TRUST S.A., domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por medio de escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaria 18 de Bogotá, estando debidamente autorizada para la celebración de este contrato lo cual se acredita con certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente, sociedad fiduciaria que obra en este acto en su calidad de vocera y titular del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN - INMUEBLE EL BRASIL, identificado con el NIT 830.053.963-6, constituido mediante el primer acto de esta escritura, y expuso: Que acepta la presente escritura con el contrato de venta en ella contenido a favor del del fideicomitentes los que representa; que fideicomiso

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA SOLIE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA SOLIE PARE DE CARGO DE LA CIRCULO DE BUCARAMANDA

GRAFICAS LT

TERCER ACTO COMODATO

Presentes, MARIA NELLY PLATA ORTIZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.309.056 expedida en Bucaramanga, quien actúa en su calidad de Apoderada Especial de la sociedad HELM TRUST S.A., domiciliada en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida por medio de escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaria 18 de Bogotá, estando debidamente autorizada para la celebración de este contrato lo cual se acredita con certificado expedido por la Superintendencia Financiera que se anexa al presente, sociedad fiduciaria que obra en este acto en su calidad de vocera y titular del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN - INMUEBLE EL BRASIL, constituido mediante el primer acto de esta escritura, quien en adelante se denominará EL FIDUCIARIO y/o EL COMODANTE, y AMPARO YANETH RUA CALVO, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 63.506.412 expedida en Bucaramanga, quien obra en nombre y sociedad 1) sociedades: siguientes las de representación NIT AGROPECUARIA FUTURO S.A., identificada el 900.125.847-3, domiciliada en Envigado, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 3326 del 22 de de 2006 de la Notaría Séptima Medellín, de diciembre debidamente inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 27 de diciembre de 2006 bajo el número 00051602 del Libro IX, con



matricula mercantil número 00114526, de conformidad con poder el especial otorgado la representante por legal MONICA MARIA GARCES RESTREPO. mayor de edad, vecina de Medellín. identificada con cédula de ciudadanía No.

42.898.842 de Medellin, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva. según consta en el Acta No. 04 del 15 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur y copia del sociedad AGROPECUARIA SAN MARTINO S.A., acta; identificada con el NIT 900.125.961-5, domiciliada en Envigado. sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 3325 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaría Séptima de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 27 de diciembre de 2006, bajo el número 00051603 del IX, con matricula mercantil número 00114527. Libro conformidad con el poder especial otorgado por la representante legal MONICA MARIA GARCES RESTREPO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.898.842 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 04 del 15 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur y copia del acta; 3) AGROPECUARIA VALORES S.A., identificada con el NIT 900.125.846-6, domiciliada en Envigado, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 3324 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaría Séptima de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 27 de diciembre de 2006, bajo el número 00051601 del Libro IX, con matricula mercantil número 00114525, de conformidad con el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARSOLEDAD NECHELLI ORDONEZ
Notario Tercero Pricargado del
Notario Tercero Pricargado del
Circulo de Bucaramanga

poder especial otorgado por la representante legal MONICA MARIA GARCES RESTREPO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.898.842 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 04 del 15 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur y copia del acta; 4) sociedad AGROPECUARIA VISIÓN S.A., identificada con el NIT 900.125.962-2, domiciliada en Envigado, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 3327 del 22 de diciembre de 2006 de la Notaría Séptima de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio del Aburra Sur el 27 de diciembre de 2006, bajo el número 00051604 del Libro IX, con matricula mercantil número 00114528, de conformidad con el poder especial otorgado por la representante legal MONICA MARIA GARCES RESTREPO, mayor de edad, vecina de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 42.898.842 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 04 del 15 de marzo de 2.007, acredita con el certificado de existencia todo lo cual representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Aburra Sur y copia del acta; 5) sociedad PREMEX S.A., identificada con el NIT 890.922.549-7, domiciliada en Medellín, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 480 del 9 de marzo de 1979 de la Notaría Segunda de Medellín, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 27 de marzo de 1979, bajo el número 65 del Libro 9, con matricula mercantil número 21-042398-4, de conformidad con el poder especial otorgado por el representante legal CARLOS EDUARDO MESA MESA, mayor de edad, vecino de Medellín, identificada con cédula de ciudadanía No. 8.271.418 de Medellín, quien se halla debidamente autorizada para la celebración del presente contrato

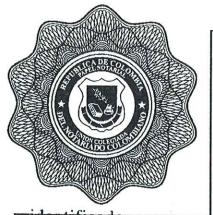


por la Junta Directiva; según consta en el Acta No. 37 del 22 de marzo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín y copia del acta; II. RAFAEL AUGUSTO

MARIN VALENCIA, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.832.694 expedida en Bucaramanga, quien, en su calidad de representante actúa en nombre y representación de la sociedad PROLLANURA S.A., identificada con el NIT 900.140.015-5. domiciliada en Bucaramanga, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 1356 del nueve de marzo de 2007 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 16 de marzo de 2007, bajo el número 70204 del Libro 9, con matricula mercantil número 05-139358-04, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por los estatutos sociales de dicha compañía, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga. III. ADOLFO BOTERO MACHADO, mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.389.134 expedida en Bogotá quien, en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación de la sociedad ENTREHOGAR S.A., identificada con el NIT 800.165.605-6, domiciliada en Medellín, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 1521 del 12 de 1992 de la Notaría Segunda de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 3 de julio de 2003, bajo el número 6433 del Libro 9, con matricula mercantil número 21-315273-04, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por los estatutos sociales de dicha compañía, representación que acredita con el certificado de

> ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PAOLEDAD NE SREET ORDONEZ Notario Tercero Ericargado del Circulo de Bucaramanda

existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín. ; IV. MARIA ALEJANDRA HERNANDEZ SANZON, mayor de edad y domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.511.817 expedida en Bucaramanga, quien, en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación de la sociedad INVERSIONES ARAR S.A., identificada con el NIT 804.002.861-0, domiciliada en Floridablanca, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 6798 del 17 de octubre de 1996 de la Notaría Tercera de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 15 de noviembre de 1996, bajo el número 31256 del Libro 9, con matricula mercantil número 05-058218-04, debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 057 del 11 dem ayo de 2.007, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y copia del acta; V. NESTOR RAUL PEREZ MENDOZA, , mayor de edad y domiciliado en Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía número 13.816.717 expedida en Bucaramanga, quien, en su calidad de representante legal, actúa en nombre y representación de la CONCESIONARIA S.A., identificada sociedad 800.021.595-2, domiciliada en Bucaramanga, sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número 5523 del 11 de diciembre de 1987 de la Notaría Primera de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bucaramanga el 22 de diciembre de 1987, bajo el número 3492 del Libro 9, con debidamente 05-024559-04, número mercantil matricula autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta No. 002 del 11 de mayo de 2.007, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga y copia del acta; VI. y ANA MILENA YARURO



siguientes: ----

RODRIGUEZ, mayor de edad y domiciliada en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 63.368.774 expedida en Bucaramanga, quien, actúa en nombre y representación de la sociedad PROYECTOS LA FAZENDA S.A.,

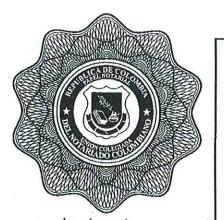
AA

NIT 830.511.584-3, domiciliada en Floridablanca, sociedad legalmente constituida Escritura Pública número 7204 del 27 de diciembre de 2004 de la de Bucaramanga, debidamente inscrita en la Notaría Tercera Cámara de Comercio de Bucaramanga el 27 de diciembre de 2004 bajo el número 60902 del Libro 9, con matricula mercantil número 05-117976-04, de conformidad con el poder especial otorgado por el representante legal JUAN PABLO LIEVANO ARDILA, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con cédula ciudadanía No. 91.500.209 de Bucaramanga, quien se halla debidamente autorizado para la celebración del presente contrato por la Junta Directiva, según consta en el Acta de fecha 11 de mayo de 2.007, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, y copia del acta, quienes en adelante, quienes en conjunta y solidariamente se denominarán FIDEICOMITENTE y/o LOS COMODATARIOS hemos convenido en celebrar un contrato de comodato que se regirá por las

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO: TENENCIA DEL BIEN FIDEICOMITIDO.- EL FIDUCIARIO entrega la mera tenencia del BIEN FIDEICOMITIDO descrito en la cláusula primera del segundo acto de este instrumento, sobre el cual no recae ningún tipo de contrato, a EL FIDEICOMITENTE, a título de COMODATO PRECARIO, el cual se regirá por los siguientes términos: 1.- EL FIDUCIARIO conserva el DERECHO DE DOMINIO que ejerce

sobre EL BIEN en los términos del contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN que se otorga por este mismo instrumento y por tanto el BIEN FIDEICOMITIDO continúa afecto FIDUCIA. 2.-EL la finalidad establecida para FIDEICOMITENTE, en su condición de COMODATARIO, se obliga a utilizar el BIEN FIDEICOMITIDO, dándole el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza, bien que sólo será usado por EL FIDEICOMITENTE y el personal a su servicio, siendo él el único responsable ante terceros, ante EL FIDUCIARIO, y ante las y conservación del la utilización autoridades por directa daño que por cualquier **FIDEICOMITIDO** y indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de tal bien. Por lo tanto, EL FIDUCIARIO, se exonera de toda responsabilidad contractual y extracontractual incluyendo daños a terceros y cualquier otra eventualidad por tal concepto. 4.-EL COMODATARIO se obliga a emplear el mayor cuidado en la conservación del BIEN y responderá hasta de la culpa levísima, en los términos del art. 63 del Código Civil. 5.- Con la firma del presente instrumento contentivo del contrato de fiducia, de compraventa y del comodato, EL COMODATARIO declara que ha de en perfecto satisfacción y recibido plena funcionamiento el BIEN FIDEICOMITIDO. -----CLÁUSULA SEGUNDA: PROHIBICIÓN.- EL FIDEICOMITENTE no podrá arrendar directamente el BIEN FIDEICOMITIDO, ni darlo, ni entregarlo o ceder la tenencia a ningún título y bajo ninguna forma contractual.-----CLÁUSULA TERCERA: DURACIÓN DEL COMODATO.-EI contrato de comodato, sin perjuicio de su condición de precario, tendrá una duración máxima igual al término del contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN que se otorga por A la terminación del contrato de este mismo instrumento. comodato, EL COMODATARIO está obligado a restituir a EL FIDUCIARIO los bienes objeto de este contrato. Dado que el



los artículos 2219 y 2220 del Código Civil, EL FIDUCIARIO tendrá la facultad de dar por terminado el contrato en cualquier momento y en consecuencia pedir la restitución del BIEN dado en comodato, en

días calendario de antelación, mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en LA FIDUCIARIA. Esta facultad de terminación conlleva la de cancelar cualquier inscripción que se haya hecho del contrato de comodato.

CLÁUSULA CUARTA: RESTITUCIÓN DEL BIEN.terminación del comodato por cualquier causa establecida en este contrato o la ley, el BIEN FIDEICOMITIDO deberá ser devuelto por parte de EL COMODATARIO al FIDUCIARIO, en el mismo estado en que los recibió en comodato, salvo el deterioro natural derivado del buen uso. La devolución se hará en la forma que FIDUCIARIO y serán indique EL cargo FIDEICOMITENTE, la totalidad de los gastos que dicha devolución ocasione. Para los efectos de lo establecido en el artículo 210 del Código Civil, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que en tanto esté vigente el contrato de fiducia en administración que por este constituye, el único propietario contrato del BIEN FIDEICOMITIDO es EL FIDUCIARIO - FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMUEBLE EL BRASIL .- --

CLÁUSULA QUINTA: EXPENSAS.- EL FIDUCIARIO, no indemnizará a EL FIDEICOMITENTE las expensas que haga para la conservación y mejoramiento del BIEN y en ningún caso habrá lugar a la indemnización de que trata el artículo 2217 del Código Civil y por consiguiente EL FIDEICOMITENTE no tendrá derecho a retener el BIEN por estos conceptos.-----

CLÁUSULA SEXTA: TRADICIÓN DEL BIEN OBJETO DEL COMODATO.- EL FIDUCIARIO adquirió el bien, según consta en la

segunda parte de este instrumento a título de Compraventa. -----ESCRITURA LA PRESENTE CON PARAGRAFO: PROTOCOLIZAN LOS RESPECTIVO PAZ Y SALVO PREDIALES Y DE VALORIZACION EXIGIDO POR LA LEY, CORRESPONDIENTE AL INSTRUMENTO **ESTE** DE **OBJETO** INMUEBLE CONSTANCIA: SE ADVIERTE A LOS OTORGANTES DE ESTA ESCRITURA SU OBLIGACION DE LEER LA TOTALIDAD DEL TEXTO, PARA VERIFICAR LA EXACTITUD DE TODOS LOS DATOS EN ELLA CONSIGNADOS. LA FIRMA DE ESTA IMPLICA SU APROBACION. -- NOTA: A los otorgantes se les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, de conformidad con el Art.37 del Decreto ley 960 de 1.970. ----- ADVERTIDOS Los otorgantes de la formalidad del registro se les leyó la presente escritura y la aprobaron.- Firman todos ante mí el Notario que doy Fé.- Derechos Notariales, según Resolución número 7880 del 28 de DICIEMBRE de 2.006.- Por valor de \$ 18,444,280.00, IVA: \$24,426,714,59 - - -- - - - - NOTA: ESTA ESCRITURA FUE EXTENDIDA EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS: AA-29965949 / 29965950 / 29965951 / 29965952 / 29965953 / - - -29965954 / 29965955 / 29965912 / 29965913 / 29965914 / - - -29965915 / 29965916 / 29965917 / 29965913 / 29965966 / - -29965967 / 29965968 / 29965969 / 29965970 / 29965971 / -29965972 / 29965973 /.--LO ESCRITO Y ENMENDADO EN OTRO TIPO DE MAQUINA SI VALE. --LOS OTORGANTES,

MPARO VANETH RUA CALVO

FACTURA

NOTAF

Matural Escritu

CONTRAT

Ho

In Re

H

RE SOC (Cuar

H

ITRATO DE CO

TOTAL

Son: Ouar

PROYECTOR

OTO

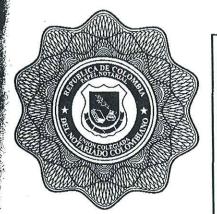
- X

MERO U

1039101 1039101

129 129 1012





VIENE DE LA HOJA PAPEL NOTARIALAA: 29955972 /.--

RAFAEL AUGUSTO MARIN VALENCIA

ADOLFO BOTERO MACHADO

MARIA ALEJANDRA HERNANDEZ SANZON

NESTOR RACE PEREX MENDOZA

C.C. 13.816.717 B/MANGA

ANA MILENA YARURO RODIL

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO SOBEDAD NEGRELLI ORDONEZ
Notario Tercero Encargado del
Circulo de Becaramanga

MARIA NELLY PLATA ORTIZ

Injo Fored

SERGIO ANDREIV POVEDA MOJICA

EL NOTARIO TERCERO,





SOLEDAD NEGRELLI ORDOÑEZ Notario Fercero Encargado del Circulo de Bucaramanga