


| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 1 de 21 |

**OTROSÍ NO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA.**

1) OSCAR MARIO AGUDELO RAMÍREZ, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.116.940 expedida en Medellín, quien en su calidad suplente del gerente obra en nombre y representación de la sociedad **INDUSTRIAS DEL HIERRO S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 678 del 28 de febrero de 1986, con domicilio en el Municipio de Bello y con Nit. 890.940.621-6, quien en lo sucesivo y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE A y/o BENEFICIARIO A.**


2) LUCAS ATEHORTUA CASTILLO, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.438.470 expedida en Envigado, obrando en nombre y representación de la sociedad **OBRASDÉ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del día dos (02) de mayo del año dos mil siete (2007), con domicilio en la ciudad de Medellín y con Nit. 900.148.223-7, quien en lo sucesivo y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE B y/o BENEFICIARIO B.**

3) JUAN MANUEL TORRES GUTIÉRREZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.788.376 expedida en Medellín, quien actúa en su condición de apoderado general de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, de acuerdo con la Escritura Pública No. 5.042 del 03 de Septiembre de 2014 de la Notaria 25 del círculo notarial de Medellín, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil N° 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución N°876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente **OTROSÍ NO. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA** contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previos los siguientes:

ANTECEDENTES

- i. Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de junio de 2015, entre **OBRASDÉ S.A.S.** y **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.** se celebró contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria el cual dio origen al patrimonio autónomo denominado **FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA**.



| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 2 de 21 |

NOTARIO
BANCOS

- ii. Que se requiere modificar el referido contrato con el fin de vincular a la sociedad INDUSTRIAS DEL HIERRO S.A. en calidad de FIDEICOMITENTE TRADENTE, quien aportará por su cuenta y riesgo los bienes inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social denominado "ANDALUCÍA".
- iii. Que en la cláusula VIGÉSIMO OCTAVO sobre "MODIFICACIONES AL CONTRATO" se estableció que el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre LOS FIDEICOMITENTES y la FIDUCIARIA por documento privado, siempre que no afecten los derechos adquiridos por los PROMITENTES COMPRADORES, en caso contrario, se deberá contar con el visto bueno de éstos últimos.
- iv. Que con la suscripción del presente documento no se modifican las condiciones de giro pactadas ni se afectan los derechos adquiridos por los PROMITENTES COMPRADORES.
- v. Que en atención a lo anterior, proceden las partes suscribir el presente OTROSÍ NO. 1 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA, en los términos que se indican a continuación:

CLÁUSULAS

PRIMERO. Se modifica la cláusula PRIMERO "DEFINICIONES" como se indica a continuación:

"PRIMERO. DEFINICIONES. Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:


- 1. FIDEICOMITENTE A:** Es la sociedad INDUSTRIAS DEL HIERRO S.A. quien aportará al FIDEICOMISO los BIENES INMUEBLES que se describen más adelante
- 2. FIDEICOMITENTE B:** Es la sociedad OBRASDÉ S.A.S., quien será la encargada de realizar bajo su exclusiva cuenta y riesgo la construcción del PROYECTO.
- 3. FIDEICOMITENTES:** Se denominarán así de manera conjunta EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE B, de acuerdo con los porcentajes de participación que se señalan a continuación:

| Nombre | Porcentaje de Participación |
|----------------|-----------------------------|
| INHIERRO S.A. | 99,98% |
| OBRASDÉ S.A.S. | 0,02% |

- 4. BENEFICIARIO A:** Es el mismo FIDEICOMITENTE A, y será beneficiario de los derechos fiduciarios del presente FIDEICOMISO ligados exclusivamente al valor de los BIENES INMUEBLES que aportará por cuenta propia en el presente FIDEICOMISO, y una vez EL FIDEICOMITENTE B atienda los pago a que tiene derecho EL BENEFICIARIO A, éste perderá toda vinculación jurídica con el presente FIDEICOMISO y en consecuencia no tendrá derecho a percibir excedentes que resulten a la finalización del PROYECTO.
- 5. BENEFICIARIO B:** Es el mismo FIDEICOMITENTE B, quien pasará a ser único Fideicomitente y Beneficiario de éste FIDEICOMISO, una vez se atiendan la totalidad de los pagos a que tiene





| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 3 de 21 |

derecho el FIDEICOMITENTE A, de acuerdo a lo establecido en este contrato.

6. BENEFICIARIOS: Se denominarán así de manera conjunta EL BENEFICIARIO A y EL BENEFICIARIO B, quienes serán BENEFICIARIOS en el mismo porcentaje de participación que ostentan como FIDEICOMITENTES y quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

7. BIENES INMUEBLES: Corresponde al derecho de dominio sobre los inmuebles que mediante escritura pública de incremento se transferirán al FIDEICOMISO, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-423574 y 001-423576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.


8. PROMITENTES COMPRADORES: Son las personas naturales o jurídicas que celebren con EL FIDEICOMITENTE B los contratos de promesa de compraventa de las unidades de dominio privado y contratos de compraventa, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este contrato. En la promesa de compraventa que se celebre se deberá dejar constancia que el Promitente Comprador conoce y acepta el presente contrato, y en especial que conoce y acepta que ni LA FIDUCIARIA, ni EL FIDEICOMISO desarrollan actividades relacionadas con la comercialización, construcción y el desarrollo del PROYECTO, el cual es entera responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE B. Así mismo, en dichos contratos se autorizará expresamente al FIDEICOMITENTE B a ceder éstos al patrimonio autónomo denominado FAI OBRASDÉ – ANDALUCÍA.

9. CARTAS DE INSTRUCCIONES: Es el documento suscrito por las personas interesadas en adquirir unidades privadas en el PROYECTO en calidad de ENCARGANTES, previo a la suscripción de los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA, para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Abierto FIDUCREDICORP VISTA, y una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO descritas en la cláusula décima, sean giradas a EL FIDEICOMITENTE B y que tienen como finalidad la administración de los recursos o cuotas iniciales destinadas para adquisición de un inmueble del PROYECTO. En la CARTA DE INSTRUCCIONES el ENCARGANTE instruye a LA FIDUCIARIA para que una vez cumplidas las condiciones allí establecidas, las sumas de dinero depositadas queden irrevocablemente a disposición de EL FIDEICOMITENTE B a través del presente FIDEICOMISO. Es EL FIDEICOMITENTE B quien se obliga expresamente a destinarlos al desarrollo del PROYECTO.

10. CONDICIONES DE GIRO: Son los requisitos que se establecen en el presente contrato, necesarios para llevar a cabo la construcción y terminación total del PROYECTO, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.

11. PROYECTO: Consiste en la construcción de aproximadamente seiscientos treinta y ocho (638) unidades de vivienda de interés social, desarrolladas en dos (2) etapas, conformada por tres (3) torres cada una. La Primera Etapa contará con aproximadamente trescientos treinta y tres (333) apartamentos y la Segunda Etapa con aproximadamente trescientos cinco (305) apartamentos. El Proyecto contará con un aproximado de ciento sesenta y uno (161) parqueaderos privados, ochenta y uno (81) parqueaderos visitantes vehículos, ochenta y uno (81) de motos y zonas comunes tales como Piscina adultos, piscina niños, jacuzzi, turco, salón social, gimnasio cubierto y al aire libre,



| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 4 de 21 |

juegos infantiles, pista de triciclos, placa polideportiva, todo lo anterior sin perjuicio de que en las promesas de compraventa se establezca algo diferente. El proyecto será construido bajo la exclusiva cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE B, lo cual se llevará a cabo sobre los BIENES INMUEBLES y cuya descripción detallada se dará a conocer a los PROMITENTES COMPRADORES mediante anexo al contrato de promesa de compraventa.

12. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado a través del presente contrato, que se denominará FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA.

13. FIDUCIARIA O LA FIDUCIARIA: Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

14. GERENTE DEL PROYECTO: Es el mismo FIDEICOMITENTE B, quien será la persona encargada de adelantar bajo su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del PROYECTO.

15. INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE B. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

16. UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán apartamentos que se construirán de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los BIENES INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO."


SEGUNDO. Se modifica la cláusula QUINTO "OBJETO DEL CONTRATO" como se indica a continuación:

"QUINTO. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE B sobre los BIENES INMUEBLES.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre los BIENES INMUEBLES que lo conformarán, EL FIDEICOMITENTE B desarrolle un PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL de acuerdo con lo previsto en los literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el numeral 9° del artículo 207-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen; por lo tanto, las partes declaran que la finalidad exclusiva del PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del referido PROYECTO de VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.
3. LA FIDUCIARIA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el FIDEICOMITENTE B, los provenientes del otorgamiento y desembolso de subsidios, de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los PROMITENTES





| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 5 de 21 |

COMPRADORES y los recursos que éstos transfieran, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

4. LA FIDUCIARIA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE B, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE B efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.

5. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE B e incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, y previa cesión de las promesas correspondientes, transfiera como vocera y administradora del FIDEICOMISO a los PROMITENTES COMPRADORES, las unidades inmobiliarias respecto resultantes del PROYECTO, siempre y cuando LOS PROMITENTES COMPRADORES se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de promesa de compraventa.

6. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES."

TERCERO. Se modifica la cláusula NOVENO "CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES" como se indica a continuación:


"NOVENO. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES. EL FIDEICOMITENTE A instruye a LA FIDUCIARIA para que una vez sean transferidos los BIENES INMUEBLES con los cuales se ha de incrementar el PATRIMONIO AUTÓNOMO, entregue a EL FIDEICOMITENTE B la custodia y la tenencia material de los mismos a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. LA FIDUCIARIA, estando debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE B, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los BIENES INMUEBLES que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
2. Notificar a LA FIDUCIARIA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
3. Entregar a LA FIDUCIARIA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por LA FIDUCIARIA. Para



| | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 6 de 21 |

estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por Telecom o por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.

4. Permitir que LA FIDUCIARIA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. Responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante LA FIDUCIARIA, ante EL FIDEICOMISO, y ante terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos inmuebles se les dé.

9.3. TERMINACION. LA FIDUCIARIA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO dos (2) salarios mínimos diarios legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil."

CUARTO. Se modifica la cláusula DÉCIMO "DESARROLLO DEL PROYECTO" como se indica a continuación:


"DÉCIMO. DESARROLLO DEL PROYECTO" El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por objeto que EL FIDEICOMITENTE B obtenga las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, incluida la vinculación de los PROMITENTES COMPRADORES que aporten los recursos indispensables para concluirlo, mediante la suscripción de promesas de compraventa y CARTAS DE INSTRUCCIONES por las cuales éstos se obliguen al suministro de los recursos necesarios para el desarrollo de EL PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario que EL FIDEICOMITENTE





| | | |
|---|--|---|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 Página 7 de 21 |
|---|--|---|

B, de manera separada por cada etapa que conforme el PROYECTO, acredite las siguientes:

- a. La designación del INTERVENTOR.
- b. La entrega a LA FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda, de la respectiva etapa del PROYECTO.
- c. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE B, de un número mínimo de CARTAS DE INSTRUCCIONES, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de la respectiva etapa del PROYECTO, de conformidad con la certificación emitida por el GERENTE, que para la Primera Etapa está determinado en un setenta por ciento (70%) del total de los inmuebles de la respectiva etapa y para Segunda Etapa está determinado en un sesenta por ciento (60%) del total de los inmuebles de la respectiva etapa.
- d. La existencia y entrega a LA FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada y vigente de la respectiva etapa del PROYECTO.
- e. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE B, y certificada por el INTERVENTOR.
- f. La entrega a LA FIDUCIARIA de la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.
- g. La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- h. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO.
- i. La entrega a LA FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición de los BIENES INMUEBLES en el que conste que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria, junto con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los BIENES INMUEBLES es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será informado en las CARTAS DE INSTRUCCIONES de la etapa del PROYECTO que inicie la fase preoperativa.

Vencido el plazo previsto en las CARTAS DE INSTRUCCIONES y en los contratos de promesas de compraventa, o el de sus prórrogas si las hubieren pactado, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA procederá a restituir a cada uno de LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES los recursos por ellos aportados, junto con sus rendimientos, si hay lugar a ello.



| | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 8 de 21 |

NOTARIO
RAMÓN

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este período, LA FIDUCIARIA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE B, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE B, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE B o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud de giro en LA FIDUCIARIA, siempre y cuando se hayan cumplido las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

Los giros referidos, se entienden realizados por LA FIDUCIARIA por cuenta de EL FIDEICOMITENTE B, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término de duración para cada etapa de EL PROYECTO será informado en las CARTAS DE INSTRUCCIONES y en los contratos de promesa de compraventa de la respectiva etapa."

QUINTO. Se modifica la cláusula UNDÉCIMO "VINCULACIÓN DE PROMITENTES COMPRADORES" como se indica a continuación:


"UNDÉCIMO. VINCULACIÓN DE PROMITENTES COMPRADORES. EL FIDEICOMITENTE B manifiesta que suscribirá los contratos de promesa de compraventa con los PROMITENTES COMPRADORES en los cuales se establecerá la unidad que les será transferida y el valor que aportarán al FIDEICOMISO, para la adquisición de la unidad correspondiente.

En los contratos así suscritos, deberá constar la manifestación expresa del PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

LOS COMPRADORES recibirán exclusivamente, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el Contrato de Promesa de Compraventa, y terminado EL PROYECTO, la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias prometida(s), sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE B, sin que adquieran el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos propios de EL FIDEICOMITENTE B, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia de éste último.





| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 9 de 21 |

Los PROMITENTES COMPRADORES podrán ceder sus derechos derivados del Contrato de Promesa de Compraventa, mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno de EL FIDEICOMITENTE B y de LA FIDUCIARIA reservándose ésta la facultad de aceptar o no dicha cesión sin que deba motivarla.

PARÁGRAFO: Los recursos aportados por los PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en la Fondo Abierto de LA FIDUCIARIA.

SEXTO. Se modifica la cláusula DECIMOCUARTO "INSTRUCCIONES" en el sentido de agregar los parágrafos que se indican a continuación:

"DÉCIMOCUARTO. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:
[...]

PARÁGRAFO PRIMERO: INSTRUCCIÓN ESPECIAL: Previa verificación de los pagos y hechos que se señalan a continuación por parte de LA FIDUCIARIA, LOS FIDEICOMITENTES instruyen irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que registre la transferencia de los derechos fiduciarios que equivalgan al valor cancelado a favor de EL FIDEICOMITENTE B, y sin que medie ningún pronunciamiento o autorización adicional por parte de EL FIDEICOMITENTE A, siempre que se acrediten los siguientes pagos:

a. Como contraprestación por la transferencia de los BIENES INMUEBLES al PATRIMONIO AUTÓNOMO y la cesación de los derechos fiduciarios en relación con los BIENES INMUEBLES, se establece la suma de CINCO MIL DOSCIENTOS DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$5.216.000.000) que será pagada como se indica a continuación:

1. EL FIDEICOMITENTE B transferirá al PATRIMONIO AUTÓNOMO la suma de TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES OCHENTA MIL PESOS (\$3.286.080.000) a más tardar dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la firma de este contrato, siempre y cuando se verifiquen el cumplimiento de las siguientes condiciones:


1.1. Que los BIENES INMUEBLES sean admisibles por parte de LA FIDUCIARIA y por la entidad bancaria seleccionada, como garantía admisible para un crédito constructor.

1.2. Que los inmuebles tengan disponibilidad para la conectividad de servicios públicos para el desarrollo constructivo que se pretende realizar.

1.3. Que el levantamiento topográfico de cada inmueble, realizado con amarre a la red geodésica, verifique la correspondencia de las áreas de cada uno de los inmuebles con las declaradas en los linderos contenidos en la Promesa de Fiducia firmada entre las partes, y con las áreas que constan en la ficha catastral de cada uno de los inmuebles.

1.4. Que la autoridad municipal o departamental competente otorgue una licencia de Plan Urbanístico General para los BIENES INMUEBLES, en las condiciones contenidas en la certificación expedida por



| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 10 de 21 |



la Secretaria de Planeación del Municipio de Caldas.

2. Una vez se encuentre transferida la suma mencionada en el numeral 1 anterior, EL FIDEICOMITENTE A se obliga a transferir los BIENES INMUEBLES a más tardar dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en la que se hayan transferido los recursos al FIDEICOMISO. Dichos BIENES INMUEBLES deberán transferirse libres de todo gravamen, afectación y/o limitación al dominio.

3. Una vez EL FIDEICOMITENTE A presente a LA FIDUCIARIA el Certificado de Tradición y Libertad vigente donde conste la titularidad de los BIENES INMUEBLES a nombre de este FIDEICOMISO y libres de gravámenes y limitaciones al dominio, LA FIDUCIARIA entregará dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, la suma descrita en el numeral 1 de este parágrafo, siempre y cuando se verifiquen todas las condiciones establecidas en el numeral 1 de este parágrafo, para lo cual EL FIDEICOMITENTE B debe notificar por escrito a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de dichas condiciones. Los costos y gastos propios de la operación bancaria y el GMF, de ser el caso, serán asumidos por el FIDEICOMITENTE B.

EL FIDEICOMITENTE B puede decidir hacer el pago directamente a EL FIDEICOMITENTE A, y en ese caso para acreditar el pago, EL FIDEICOMITENTE A enviará una comunicación en original y con la firma del Representante Legal donde notifique que el pago ha sido recibido a satisfacción o EL FIDEICOMITENTE B podrá entregar copia a LA FIDUCIARIA de los soportes de los pagos (constancia de transferencia electrónica o copia del recibo de consignación con sello del banco respectivo).

3.1. EL FIDEICOMITENTE A deberá enviar a LA FIDUCIARIA, con tres (3) días hábiles de antelación a la fecha prevista para el pago, una comunicación en original donde indique a favor de quien se hace el giro y que contenga los siguientes datos: Número de cuenta, tipo de cuenta, entidad Financiera, número de identificación del beneficiario del giro y nombre del beneficiario del giro. LA FIDUCIARIA sólo hará giros electrónicos o en su defecto girará cheques de gerencia con cruce restrictivo, máximo 5 cheques.

4. Una vez entregados los recursos a EL FIDEICOMITENTE A o a quien éste indique, LA FIDUCIARIA efectuará una primera cesión automática de derechos fiduciarios así:


CESION 1

| Nombre | Cede | Recibe | Participaciones después de la cesión |
|------------------|--------------|--------------|--------------------------------------|
| FIDEICOMITENTE A | 62,98 | | 37,00 |
| FIDEICOMITENTE B | | 62,98 | 63,00 |
| TOTALES | 62,98 | 62,98 | 100,00 |

5. A más tardar a los dieciocho (18) meses siguientes contados a partir de la entrega de los recursos contemplados en el numeral 3 de este parágrafo, EL FIDEICOMITENTE B transferirá al PATRIMONIO AUTÓNOMO la suma de SEISCIENTOS VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL





| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 11 de 21 |

PESOS (\$625.920.000). Adicionalmente, EL FIDEICOMITENTE B entregará simultáneamente los intereses establecidos entre las partes y los impuestos a que haya lugar para efectos del giro a EL FIDEICOMITENTE A (GMF, entre otros). El cálculo y liquidación de dichos intereses serán de responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE B. EL FIDEICOMITENTE B puede decidir hacer el pago directamente a EL FIDEICOMITENTE A, y en ese caso para acreditar el pago, EL FIDEICOMITENTE A enviará una comunicación en original y con la firma del Representante Legal donde notifique que el pago ha sido recibido a satisfacción o EL FIDEICOMITENTE B podrá entregar copia a LA FIDUCIARIA de los soportes de los pagos (constancia de transferencia electrónica o copia del recibo de consignación con sello del banco respectivo).

5.1. EL FIDEICOMITENTE A deberá enviar a LA FIDUCIARIA, con tres (3) días hábiles de antelación a la fecha prevista para el pago, una comunicación en original donde indique a favor de quien se hace el giro y que contenga los siguientes datos: Número de cuenta, tipo de cuenta, entidad Financiera, número de identificación del beneficiario del giro y nombre del beneficiario del giro. LA FIDUCIARIA sólo hará giros electrónicos o en su defecto girará cheques de gerencia con cruce restrictivo, máximo 5 cheques.

6. Una vez entregados los recursos a EL FIDEICOMITENTE A o a quien éste indique, LA FIDUCIARIA efectuará una segunda cesión automática de derechos fiduciarios así:


CESION 2

| Nombre | Cede | Recibe | Participaciones después de la cesión |
|------------------|--------------|--------------|--------------------------------------|
| FIDEICOMITENTE A | 12,00 | | 25,00 |
| FIDEICOMITENTE B | | 12,00 | 75,00 |
| TOTALES | 12,00 | 12,00 | 100,00 |

7. EL FIDEICOMITENTE B transferirá al PATRIMONIO AUTÓNOMO la suma de MIL TRESCIENTO CUATRO MILLONES DE PESOS (\$1.304.000.000) a más tardar a los 24 meses siguientes contados a partir de la entrega de los recursos contemplados en el numeral 3 de este párrafo. Adicionalmente, EL FIDEICOMITENTE B entregará simultáneamente los intereses establecidos entre las partes y los impuestos a que haya lugar para efectos del giro a EL FIDEICOMITENTE A (GMF, entre otros). El cálculo y liquidación de dichos recursos serán de responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE B. EL FIDEICOMITENTE B puede decidir hacer el pago directamente a EL FIDEICOMITENTE A, y en ese caso para acreditar el pago, EL FIDEICOMITENTE A enviará una comunicación en original y con la firma del Representante Legal donde notifique que el pago ha sido recibido a satisfacción o EL FIDEICOMITENTE B podrá entregar copia a LA FIDUCIARIA de los soportes de los pagos (constancia de transferencia electrónica o copia del recibo de consignación con sello del banco respectivo).

7.1. EL FIDEICOMITENTE A deberá enviar a LA FIDUCIARIA, con tres (3) días hábiles de antelación a la fecha prevista para el pago, una comunicación en original donde indique a favor de quien se hace el giro y que contenga los siguientes datos: Número de cuenta, tipo de cuenta, entidad Financiera, número de identificación del beneficiario del giro y nombre del beneficiario del giro. LA FIDUCIARIA sólo hará



| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 12 de 21 |



giros electrónicos o en su defecto girará cheques de gerencia con cruce restrictivo, máximo 5 cheques.

8. Una vez entregados los recursos a EL FIDEICOMITENTE A o a quien éste indique, LA FIDUCIARIA efectuará una tercera cesión automática de derechos fiduciarios así:

CESION 3


| Nombre | Cede | Recibe | Participaciones después de la cesión |
|------------------|--------------|--------------|--------------------------------------|
| FIDEICOMITENTE A | 25,00 | | - |
| FIDEICOMITENTE B | | 25,00 | 100,00 |
| TOTALES | 25,00 | 25,00 | 100,00 |

PARÁGRAFO SEGUNDO: PROCEDIMIENTO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO: Si cumplidas todas las condiciones pactadas, EL FIDEICOMITENTE B no entrega a LA FIDUCIARIA las sumas establecidas cuando a ello hubiere lugar, LA FIDUCIARIA procederá a restituir los BIENES INMUEBLES a EL FIDEICOMITENTE A, siempre y cuando no se hayan realizado cesiones de derechos fiduciarios de EL FIDEICOMITENTE A, a EL FIDEICOMITENTE B. En este caso la totalidad de los costos que ocasione la restitución estarán a cargo de EL FIDEICOMITENTE B.

En caso de que ya se hayan realizado cesiones de derechos fiduciarios, EL FIDEICOMITENTE A deberá restituir a EL FIDEICOMITENTE B los recursos recibidos, menos la penalidad contemplada en la Promesa de Fiducia firmada entre las partes, y podrá solicitar a LA FIDUCIARIA la restitución de la totalidad de los BIENES INMUEBLES.

Si EL FIDEICOMITENTE A no restituye los recursos dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en la que haya notificado a LA FIDUCIARIA el incumplimiento, ésta procederá a vender los BIENES INMUEBLES con todo y mejoras, para lo cual contratará una firma inmobiliaria perteneciente a lonja de Propiedad raíz de Medellín con cargo al FIDEICOMISO, y en virtud de ello, LOS FIDEICOMITENTES aceptan con la firma del presente documento que se pague una comisión de hasta el tres por ciento (3%) del valor de la negociación a dicho intermediario. Una vez realizada la venta, LA FIDUCIARIA cancelará a EL FIDEICOMITENTE A la suma adeudada y girará el excedente a EL FIDEICOMITENTE B. Dicha venta seguirá las siguientes reglas: a) El precio de venta deberá ser el valor comercial de los inmuebles, previo avalúo comercial, cuyo costo deberá ser consignado por los Fideicomitentes al momento de la constitución del FIDEICOMISO, a razón de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) cada uno. Estos recursos permanecerán en un Encargo Fiduciario exclusivo para estos efectos hasta que se realice el último pago contemplado en la Instrucción Especial. En todo caso, el precio de venta no podrá ser inferior al precio de negociación inicial. b) el plazo máximo será de doce (12) meses contados a partir del vencimiento de los diez (10) días hábiles previstos para la restitución de dineros a EL FIDEICOMITENTE B. c) Salvo instrucción en contrario dada en conjunto por LOS FIDEICOMITENTES, la venta debe comprender la totalidad de los BIENES INMUEBLES. En este caso



| | | |
|---|--|--|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 <hr/> Página 13 de 21 |
|---|--|--|

no habrá lugar a aplicar la penalidad establecida entre las partes FIDEICOMITENTES por incumplimiento. En este caso, LA FIDUCIARIA cobrará la comisión que se indica en la cláusula vigésimo primera.

PARÁGRAFO TERCERO: INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE B UNA VEZ CUMPLIDAS LAS CONDICIONES DE INICIO. LOS FIDEICOMITENTES no podrán solicitar la liquidación de este FIDEICOMISO en el evento en que se encuentren cumplidas las condiciones de giro, pues la existencia de los BIENES INMUEBLES es requisito fundamental para el desarrollo del PROYECTO y el cumplimiento de los acuerdos con los PROMITENTES COMPRADORES del PROYECTO.


Si existe incumplimiento en el pago por parte de EL FIDEICOMITENTE B, una vez cumplidas las condiciones de inicio, LA FIDUCIARIA realizará de manera prioritaria los giros en las fechas correspondientes desde el encargo matriz del FIDEICOMISO. Si en la fecha estipulada no hay recursos disponibles para el pago de las obligaciones, no se realizarán las cesiones de derechos fiduciarios pactadas y, en este sentido, EL FIDEICOMITENTE A participará en los excedentes del PROYECTO en proporción a sus derechos fiduciarios.

PARÁGRAFO CUARTO: AUTORIZACIONES SOBRE DE LOS BIENES INMUEBLES. EL FIDEICOMITENTE A faculta de manera expresa a EL FIDEICOMITENTE B, para que éste durante el término de duración de la fase preoperativa, realice bajo su exclusiva cuenta y riesgo los actos de mercadeo, promoción, construcción de apartamento modelo y preventas del proyecto inmobiliario. Así mismo, lo facultan expresamente para realizar bajo su exclusiva responsabilidad los trámites necesarios para la obtención de las licencias de urbanismo, construcción y demás permisos necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO QUINTA: CLÁUSULA PENAL. Si bien la presente estipulación se encuentra en el texto del contrato de fiducia, su efecto vinculante es única y exclusivamente entre las partes FIDEICOMITENTES y la misma no produce efecto alguno frente a LA FIDUCIARIA, pues las partes entienden y aceptan que en caso de incumplimiento no habrá lugar al pago de ninguna penalidad por parte de LA FIDUCIARIA.

Convienen LOS FIDEICOMITENTES en señalar a título de CLAUSULA PENAL una pena equivalente al 20% del valor total del contrato para el caso de que alguna de ellas incumpla o cumpla sólo en forma parcial o tardía alguna o algunas de las obligaciones que por este acto adquiere. Este documento prestará merito ejecutivo para el cobro de la mencionada suma por parte del contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplirlas en forma total y oportuna, y contra la parte incumplida, acompañado de la prueba del incumplimiento. Esta cláusula penal es sancionatoria y en consecuencia se pacta por el simple incumplimiento, de manera que la parte que cumplió cabalmente sus obligaciones o se allanó a cumplirlas oportunamente, podrá exigir de la incumplida el pago de la cláusula penal y el cumplimiento del contrato prometido (Escritura), sin perjuicio de las demás indemnizaciones y perjuicios a que haya lugar. Las partes renuncian en



| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 14 de 21 |



recíproco beneficio a la necesidad de requerimiento para la constitución en mora, de forma que el simple retardo en el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, genera las acciones de ley, sin necesidad de requerimiento alguno. La parte que cumplió cabalmente sus obligaciones o se allanó a cumplirlas en su oportunidad, podrá también a su arbitrio exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, según lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil y en el artículo 870 del Código de Comercio y normas concordantes, pudiendo en cualquiera de estos casos exigir también el pago de la cláusula penal.

PARÁGRAFO SEXTO: CLÁUSULA COMPROMISORIA: Si bien la presente estipulación se encuentra en el texto del contrato de fiducia, su efecto vinculante es única y exclusivamente entre las partes FIDEICOMITENTES y la misma no produce efecto alguno frente a LA FIDUCIARIA, pues las partes entienden y aceptan que en ningún caso habrá lugar a convocar a LA FIDUCIARIA ante un tribunal de arbitramento.


Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, incluidas las que se refieren a la etapa pre-contractual y a su liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento institucional del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El tribunal estará integrado un (1) árbitro en caso de que se trate de asuntos iguales o inferiores a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes o (3) en el evento que la cuantía de las pretensiones sea mayor.
2. El Tribunal será nombrado de común acuerdo por las partes, sus integrantes serán escogidos de las listas de especialistas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. Si éstas no llegaren a un acuerdo sobre el nombre del o los árbitros en el término de un (1) mes contado a partir de la presentación de la solicitud de convocatoria a conformación de tribunal de arbitramento, el Tribunal será elegido por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, según su reglamento.
3. El tribunal decidirá en derecho.
4. El lugar de funcionamiento del Tribunal será las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
5. Las partes se someten en forma incondicional al reglamento y a las normas de administración del Centro, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad."

PARÁGRAFO SÉPTIMO: GASTOS: Los gastos notariales ocasionados por la transferencia de los BIENES INMUEBLES al FIDEICOMISO serán cancelados por ambas partes en igual proporción, la retención en la fuente por EL FIDEICOMITENTE A, el impuesto de rentas departamentales por ambas partes en igual proporción y el impuesto de la Oficina de Registro será cancelado en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE B.

SÉPTIMO. Se modifica la cláusula DECIMOCTAVO "BENEFICIARIO DEL



| | | |
|---|--|--|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 <hr/> Página 15 de 21 |
|---|--|--|

FIDEICOMISO" como se indica a continuación:

"DÉCIMOCTAVO. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Los BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO son los mismos FIDEICOMITENTES en sus mismos porcentajes de participación y son de dos clases:

BENEFICIARIO A: Es el mismo FIDEICOMITENTE A, y será beneficiario de los derechos fiduciarios del presente FIDEICOMISO ligados exclusivamente al valor de los BIENES INMUEBLES que aporta por cuenta propia en el presente FIDEICOMISO, y una vez EL FIDEICOMITENTE B atienda los pago a que tiene derecho EL BENEFICIARIO A, éste perderá toda vinculación jurídica con el presente FIDEICOMISO y en consecuencia no tendrá derecho a percibir excedentes que resulten a la finalización del PROYECTO.

BENEFICIARIO B: Es el mismo FIDEICOMITENTE B, quien una vez atienda los pagos a que tiene derecho EL BENEFICIARIO A, quedará registrado como único FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, y quien será BENEFICIARIO de los excedentes que se encuentren en el FIDEICOMISO una vez se haya terminado la construcción del PROYECTO.


LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. En el documento de cesión deberá constar el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

LA FIDUCIARIA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de LA FIDUCIARIA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en LA FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que LA FIDUCIARIA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de LA FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO: PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES. Siempre que exista pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendan dar instrucciones a LA FIDUCIARIA diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma



| | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 16 de 21 |

NOTARIO SE
RAMÓN

de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- a. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los FIDEICOMITENTES, siempre que se remita copia de la misma a LA FIDUCIARIA, o por LA FIDUCIARIA con copia dirigida a cada uno de los FIDEICOMITENTES.
- b. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
- c. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el FIDEICOMISO y se cuente con el consentimiento de EL FIDEICOMITENTE B para dicha modificación."

OCTAVO. Se modifica la cláusula DÉCIMONOVENO "EXCEDENTES" como se indica a continuación:

"DÉCIMONOVENO. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL BENEFICIARIO B, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los PROMITENTES COMPRADORES."


NOVENO. Se modifica la cláusula VIGÉSIMO PRIMERO "REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA" como se indica a continuación:

"VIGÉSIMO PRIMERO. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$2.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera por EL FIDEICOMITENTE B a la firma del contrato de fiducia.
2. Una comisión de administración, pagadera por EL FIDEICOMITENTE B cobrada de la siguiente manera:
 - Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMMLV) por cada etapa del proyecto, pagadera por mes o fracción, mientras dure la fase pre-operativa de la respectiva etapa del PROYECTO.
 - Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará

Vo.Bo.
CREDICORP Capital
Fiduciaria
MEDELLÍN
Not. Jurídico

USADO
055A

| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 17 de 21 |

una comisión correspondiente al cero punto treinta y tres por ciento (0.33%) sobre el valor proyectado de las ventas de la respectiva etapa del PROYECTO, dividido en el número de meses que dure la fase operativa de la respectiva etapa. Dicha suma será ajustada en caso que las ventas reales sean superiores a las proyectadas.

3. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- La comisión de administración incluye la realización de hasta cien (100) giros al mes, no acumulables. Por cada giro o desembolso adicional, se cobrará una suma de dieciocho mil pesos (\$18.000) si se realizado vía ACH o veintidós mil pesos (\$22.000) si se realiza mediante cheque.
- Una suma de CINCO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.000) por cada tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.
- Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para la etapa operativa, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMMLV), pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
- En caso de aplicarse el procedimiento por incumplimiento establecido en el parágrafo segundo de la cláusula décimo cuarta, la comisión de administración será de seis salarios mínimos legales mensuales vigentes (6 SMMLV), pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del FIDEICOMISO.
- Una suma equivalente al cero punto setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.75 SMMLV), por cada documento legal adicional que deba suscribir la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato, diferentes de los inherentes a su deber como administradora del FIDEICOMISO.
- Una suma equivalente a cero punto setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.75 SMMLV), por cada contrato de cesión que realicen los PROMITENTES COMPRADORES. Esta comisión será asumida por los mismos PROMITENTES COMPRADORES y no será cobrada si la cesión se efectúa entre personas hasta el segundo grado de consanguinidad o primero civil.
- Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, contratos de arrendamiento, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del FIDEICOMISO, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a cero punto setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0,75 SMMLV)
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de LA FIDUCIARIA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.



| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 18 de 21 |



PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de las Carteras Colectivas administradas por LA FIDUCIARIA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE B autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para descontar automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que EL FIDEICOMITENTE B tenga bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos de LA FIDUCIARIA. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE B, al momento de su vinculación."

DÉCIMO. Se modifica la cláusula VIGÉSIMO SEGUNDO "COSTOS Y GASTOS" como se indica a continuación:


"VIGÉSIMO SEGUNDO. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE B, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del





| | | |
|---|--|----------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 19 de 21 |

FIDEICOMISO.

6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.

7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE B.

8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.

9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE B y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.


PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE B.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE B, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE B con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO CUARTO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Contador Público, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE B, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.



| | | |
|---|--|-----------------------------|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 |
| | | Página 20 de 21 |

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, EL FIDEICOMITENTE B firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE B incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA."

UNDÉCIMO. Se modifica la cláusula VIGÉSIMO OCTAVO "MODIFICACIONES AL CONTRATO" como se indica a continuación:

"VIGÉSIMO OCTAVO. MODIFICACIONES AL CONTRATO: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE A, EL FIDEICOMITENTE B y la FIDUCIARIA por documento privado, siempre que no afecten los derechos adquiridos por los PROMITENTES COMPRADORES, en caso contrario, se deberá contar con el visto bueno de éstos últimos."

DUODÉCIMO. Se modifica la cláusula VIGÉSIMO NOVENA "NOTIFICACIONES" como se indica a continuación:

"VIGÉSIMO NOVENA. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato se tendrá como domicilio del presente contrato la ciudad de Medellín, y se notificarán a las partes en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE A

Carrera 52 No. 44 - 21 Bodega 115
Tel. 444 5702
Email. oagudelo@inhierro.com.co
Bello- Antioquia

EL FIDEICOMITENTE B


Carrera 41 No. 21 Sur -161
Tel. 444 5453
Email. lucas.atehortua@obrasde.com
Envigado- Antioquia

LA FIDUCIARIA

Carrera 43 A No. 1 Sur- 100, Piso 12
Tel. 3106300
Medellín"

DECIMOTERCERO. Que fuera de lo especificado en las cláusulas anteriores, ningún otro dato, convenio pactado o cláusulas aceptadas dentro del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA, suscrito entre las partes el día



| | | |
|---|--|---|
|  | OTROSÍ NO. 1 FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA | CÓDIGO 1.0 Página 21 de 21 |
|---|--|---|

veintiséis (26) de junio de 2015, será variado dentro del presente documento.

PARÁGRAFO: Que cualquier otra modificación al contrato de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA o a este documento, será hecho mediante la firma de otro documento igual al presente.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente otrosí en la ciudad de Medellín a los veintinueve (29) días del mes de julio de 2015, en tres (3) ejemplares iguales para cada una de las partes.

EL FIDEICOMITENTE A

[Firma]
OSCAR MARIO ÁGUELO RAMÍREZ
 C.C. NO. 70.116.940
 Gerente Suplente
 INDUSTRIAS DEL HIERRO S.A.

EL FIDEICOMITENTE B

[Firma]
LUCAS ATEHORTUA CASTILLO
 C.C.NO. 3.438.470
 Representante Legal
 OBRASDÉ S.A.S.

LA FIDUCIARIA

[Firma]
JUAN MANUEL TORRES GUTIÉRREZ
 C.C. NO. 71.788.376
 Apoderado General
 CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.



SE AUTENTICA EL PRESENTE DOCUMENTO A SOLICITUD DEL (LOS) INTERESADO(S)

FIRMA REGISTRADA

LA NOTARIA ÚNICA DE SABANETA ANTIOQUIA
 CERTIFICA QUE LA FIRMA DE *[Firma]*

QUE APARECE EN ESTE DOCUMENTO SE
 ENCUENTRA REGISTRADA EN ESTA NOTARÍA.

SABANETA _____ 200 **30 JUL 2015**
MARTHA LUCÍA CUARTAS VANEGAS

| | |
|---|------------------------------|
| NOTARIA | RECONOCIMIENTO DE CGA TENIDO |
| 2971420 | AUTENTICACIÓN DE FIRMA |
| Compareció(eron) <i>[Firma]</i> | <i>[Firma]</i> |
| Quien(es) exhibió(eron) la(s) C.C. N°(s) <u>3.438.470</u> | |
| Y manifestó(aron) que la(s) firmas que aparece(n) en el presente documento es (son) suya(s) y que reconoce(n) y acepta(n) el contenido del mismo. | |

29 JUL 2015



Lucas Atehortua C.

