

----- REPÚBLICA DE COLOMBIA -----

----- NOTARIA TRECE (13) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C. -----

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: -----1375-----

MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO.-----

DE FECHA: DIECIOCHO (18) DE MARZO.-----

DEL AÑO DOS MIL TRECE (2.013).-----

----- HASTA AQUÍ EL FORMULARIO DE CALIFICACIÓN -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en el Despacho de la Notaría Trece (13) de este Circulo, cuyo Notario es el doctor: **JAI ME ALBERTO RODRIGUEZ GUESTAS.**---

----- se otorgó la escritura pública que se contiene en los siguientes términos: -----

Comparecieron con minuta enviada por correo electrónico: -----

a. **NELSON PASTOR DAVILA RODRIGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería número 425.295, de Bogotá quien obra en su calidad de Presidente, y **PETER MARTIJN SCHAAFSMA**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería número 424.151 de Bogotá quien obra en su calidad de Primer suplente del presidente, quienes conjuntamente obran en nombre y representación de la sociedad denominada **MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.**, sociedad identificada con Nit. Número 900.059.238-5, sociedad mercantil domiciliada en Bogotá, constituida tal y como consta en certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente contrato (Anexo 1), debidamente autorizado por medio de acta de Junta Directiva Número veintidós (22) del día veintidós (22) de febrero de dos mil trece (2.013), de la sociedad (Anexo 2), quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE.**-----

b. **BERNARDO DE JESUS HERRERA ANDRADE**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79'150'587 de Bogotá, quien en el presente contrato obra en su calidad de Gerente y por ende en nombre y representación de la sociedad denominada **REM CONSTRUCCIONES S.A.**, sociedad identificada con el NIT. Número 830.146.768-6, sociedad mercantil domiciliada en Bogotá, constituida tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente contrato (Anexo 3), quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE.**-----





República de Colombia

3

1375



C4285234798

A6002587211



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo nacional

y representación legal que se adjunta al presente contrato (Anexo 3), debidamente autorizado por medio de acta de Junta Directiva Número veintiocho (28) del diecisiete (17) de enero de dos mil trece (2013) de la sociedad (Anexo 4), quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL BENEFICIARIO**.

c. **OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **16919570**, -- de -----, quien en el presente acto obra en su calidad de representante legal de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **ACCIÓN**, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente que sea aplicable: -----

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

- 1.1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, el cual se denominará **FIDEICOMISO PARQUEO REM MAKRO**.
- 1.2. **ACCIÓN:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- 1.3. **FIDEICOMITENTE:** Es la persona identificada al inicio del presente contrato quién transferirá el inmueble para incremento del **FIDEICOMISO**.

ANITA PATRIBO RODRIGUEZ CUESTAS
NOTARIA 1576
Del Circulo de Bogotá D.C.

C4285234798



107440HGCAUH0VB8

17-08-18

107440HGCAUH0VB8

1.4. BENEFICIARIO: Es la persona identificada al inicio del presente contrato. -

1.5. INMUEBLE: Se entenderá por tal el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1369062** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, que será transferido para incremento del FIDEICOMISO.3 -----

1.6. ACUERDO PRIVADO: Es el CONTRATO DE OPCION DE COMPRA que consta en documento de fecha cinco (05) de marzo de dos mil trece (2013), suscrito entre EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO, que hace parte integral del presente contrato -----

CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye: -----

a) Reciba para el FIDEICOMISO el INMUEBLE, el cual será transferido por EL FIDEICOMITENTE para incremento del FIDEICOMISO.

b) Registre las cesiones de derechos que se realicen en ejecución del presente contrato, previa instrucción en tal sentido dada por escrito por el FIDEICOMITENTE. En todo caso LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no las cesiones. -----

c) Invierta temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo. -----

d) Siga las instrucciones que se señalan en este contrato al igual que las que sean impartidas por EL FIDEICOMITENTE en desarrollo del presente contrato, las cuales no podrán ser en detrimento de los derechos y/o obligaciones establecidas en el ACUERDO PRIVADO. -----

CLAUSULA TERCERA. PATRIMONIO AUTONOMO -----

3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL BENEFICIARIO, así como de los bienes que en el futuro transfiera al mismo título EL FIDEICOMITENTE, al igual que aquellos que por accesión se incorporen a el(los) inmueble(s) que se transfiera(n), las mejoras que



República de Colombia

5

1375



Ca285234788

AA002587166

se hagan sobre tales bienes, los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen y los demás que adquiera el FIDEICOMISO contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley, se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE y frente a los terceros, mediante su vocera que es ACCIÓN. ACCIÓN mantendrá los recursos y bienes que recibe a título de fiducia, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el patrimonio autónomo mencionado.

Las obligaciones que adquiera ACCIÓN en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de ACCIÓN.

3.2. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO será incrementado por cuenta de EL FIDEICOMITENTE con:

3.2.1. El(los) INMUEBLE(S) identificado(s) en las definiciones del presente contrato.

La transferencia de(l)(los) inmueble(s) se hará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente les correspondan sin limitación alguna.

Quien transfiera el(los) inmueble(s) deberá hacerlo libre(s) de censo(s), arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se debe obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley; de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de(l)(los) inmueble(s) que se transfiera(n).

Cada vez que se incremente el FIDEICOMISO con la transferencia de el(los) inmueble(s), ACCIÓN, en la misma fecha, entregará la custodia y tenencia de los

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario notarial



ANA PATRICKA GONZALEZ CUESTAS
NOTARIA 13 (EJ)
DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.



Ca285234788

10741000118VGB18

17-00-10

mismos a título de comodato precario de conformidad con lo que se establece más adelante.

En virtud de lo anterior, quién ostente la tenencia de(l)(los) inmueble(s) responderá ante ACCIÓN, EL FIDEICOMISO, y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a ellos se le dé.

PARÁGRAFO: A el(los) inmueble(s) que se transfiera(n) al patrimonio autónomo se le(s) realizará un estudio de títulos, el cual deberá tener el concepto favorable del abogado que lo realice y la aprobación por parte de ACCIÓN.

3.2.2 DENOMINACIÓN: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO REM MAKRO, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto contractual.

3.4. REGISTROS CONTABLES: EL FIDEICOMITENTE para efectos contables certificará y reportará a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo, así como los aportes industriales.

3.5. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Carrera 11 No. 93 A -82 en la ciudad de Bogotá.

3.6. NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este patrimonio autónomo, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con tributos.

CLAUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:

4.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados.

4.2. Entregar a EL FIDEICOMITENTE, la custodia y tenencia de(l)(los) bien(es) inmueble(s) del FIDEICOMISO.

4.3. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los costos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar.



BENEFICIARIO y la verificación de que se hayan efectuado todos los pagos a EL FIDEICOMITENTE establecidos en la Sección 4.5 de la Cláusula 4, del ACUERDO PRIVADO y se haya constituido y entregado al fideicomitente las pólizas que respalden la construcción de la nueva tienda MAKRO; operará un traspaso de derechos fiduciarios, para lo cual la fiduciaria deberá dar cumplimiento a lo descrito en EL ACUERDO. ———

En el evento, en que el BENEFICIARIO no ejerza la opción de compra dentro del plazo establecido para ello en el ACUERDO PRIVADO, deberá liquidarse el patrimonio autónomo y hacerse restitución del INMUEBLE al FIDEICOMITENTE o registrarse la cesión de derechos en los términos y condiciones del ACUERDO PRIVADO, salvo que exista acuerdo previo y por escrito por parte de EL FIDEICOMITENTE en el sentido de postergar este plazo. Igual situación pasará en el caso de que EL BENEFICIARIO incumpla en el pago oportuno de las sumas de dinero a las que se ha comprometido en el ACUERDO PRIVADO, solo que en este caso el FIDEICOMITENTE deberá hacer restitución de las sumas de dinero recibidas, en los términos indicados en el ACUERDO PRIVADO. ———

De acuerdo con los términos de EL ACUERDO, la transferencia de derechos fiduciarios se hará en un solo bloque previo el ejercicio de la opción de compra y el pago de todos los valores consignados en EL ACUERDO, de manera que no habrá transferencia de derechos fiduciarios parciales originadas en pagos o cumplimientos parciales. ———

En consideración con los términos del ACUERDO PRIVADO, LOS BENEFICIARIOS podrán en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que les correspondan en este FIDEICOMISO, con el consentimiento previo y por escrito de la parte cedida. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato; la cesión se efectuará por documento privado, y se notificará a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. ———

EL BENEFICIARIO ha informado a EL FIDEICOMITENTE de un posible inversionista que estaría interesado en ser cesionario de parte de los derechos y obligaciones que le corresponden a EL BENEFICIARIO derivados del presente



1375

A3002587164

Ca285234798

contrato y el ACUERDO PRIVADO. EL BENEFICIARIO enviará información del posible cesionario para que EL FIDECOMITENTE la revise y apruebe la inclusión o cesión de derechos y obligaciones en favor de este tercero o cualquier otro que sea presentado por EL BENEFICIARIO. En caso de que la inclusión del cesionario sea aprobado por EL FIDEICOMITENTE. éste podrá solicitar a la fiduciaria la inclusión del mismo como beneficiario del presente patrimonio autónomo, en los términos y condiciones que sean acordadas por las partes, para lo cual se suscribirá un otro al presente contrato de fiducia.

CLAUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

6.1. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE las siguientes:

6.1.1. Entregar los aportes a los cuales se obligan para el incremento del FIDEICOMISO.

6.1.2. Entregar a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así como los recursos que se requieran para atender pagos de honorarios; y en general los gastos y costos que ocasione el FIDEICOMISO, los cuales serán asumidos por EL BENEFICIARIO en los términos del ACUERDO PRIVADO.

6.1.3. Pagar a ACCIÓN la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCIÓN de los recursos administrados en el fideicomiso, los cuales serán asumidos por EL BENEFICIARIO en los términos del ACUERDO PRIVADO.

6.1.4. Informar por escrito a ACCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular-Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicione. Igualmente, se obliga a enviar original

ANA PATRICIA VILLALBA CURTAS

NOTARIA

NEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

Ca285234798



10741H0VGBH0C0A

17-03-18

10741H0VGBH0C0A

del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados. _____

6.1.5. **EL BENEFICIARIO** otorgará a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de ACCIÓN, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las comisiones fiduciarias y demás obligaciones dinerarias que le atañen producto de los compromisos que respecto de la fiducia se adquirieron en el ACUERDO PRIVADO. _____

6.1.6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCIÓN deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles. _____

6.1.7. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciera. _____

6.1.8. Responder por las obligaciones formales y sustanciales que en materia de tributos territoriales generen o lleguen a generar las actividades que se realicen a través del FIDEICOMISO, así como responder por las obligaciones sustanciales derivadas de tributos nacionales que se generen en desarrollo del presente contrato. _____

6.1.9. Notificar a LA FIDUCIARIA las mejoras que se ejecuten en los inmuebles de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor. _____

6.1.10. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes. _____

En consideración a los términos del ACUERDO PRIVADO, será el BENEFICIARIO, el encargado de hacer los siguientes pagos a la fiduciaria que a continuación se establecen: _____

✓ Pagar todos los costos y gastos de constitución y terminación de la presente fiducia. _____

✓ Proveer a la fiduciaria de los recursos necesarios para la transferencia del INMUEBLE a la fiduciaria, así como aquellos que se señalen en el ACUERDO PRIVADO. _____





República de Colombia

11

1375



Ca285234795

002587163

necesarios para la restitución del INMUEBLE en los casos en los que opere la misma, por no haber hecho ejercicio del derecho de opción de compra o haber incumplido en los pagos acordados o las demás obligaciones derivadas del ACUERDO PRIVADO.

✓ Pagar las comisiones fiduciarias, al igual que los costos y gastos que se hayan generado en desarrollo del presente contrato.

En caso de que EL BENEFICIARIO no cancele los costos y gastos fiduciarios, EL FIDEICOMITENTE podrá cancelar dicho valores, pudiendo exigir ejecutivamente el reembolso de dichos pagos a EL BENEFICIARIO, o descontarlos de las sumas a ser restituidas.

6.2. OBLIGACIONES DE ACCIÓN.- Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio:

6.2.1. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil.

6.2.2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

6.2.3. Mantener los bienes Fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

6.2.4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitados contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de(l)(los) inmueble(s) que en un futuro transferirá al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE proporcionarán a ACCIÓN la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufiere por omisiones o errores en tal información. De igual forma EL FIDEICOMITENTE deberán suministrar los recursos necesarios para que ACCIÓN pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso

ANA PATRICIA HERNANDEZ GARCIA
NOTARIA (C)
del Circuito de Bogotá d.c.

Ca285234795

1074580816CaGHBV

03-12-2012

17-00-18

BERE...
REVISADO EN SU ASPECTO...
MARRO SUPERNOVOLISTA S.A.

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, notificaciones y documentos del archivo nacional



de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos Fideicomitados.

6.2.5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley, la rendición de cuentas podrá ser remitida a la última dirección electrónica informado por LOS BENEFICIARIOS a ACCIÓN. Si pasados diez (10) días después de la recepción del Informe de Rendición de Cuentas por parte de LOS BENEFICIARIOS, éste(os) no ha(n) comunicado por escrito observaciones sobre este documento a ACCIÓN, se entenderán como aceptadas las cuentas y demás información presentada.

6.2.6. Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.

6.2.7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando ACCIÓN haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.

6.2.8. Permitir al BENEFICIARIO la realización de los trámites conducentes a la obtención del plan de implantación, pidiendo concepto previo al FIDEICOMITENTE, estando en todo caso obligado entre otros, pero sin limitarse a, suscribir en su calidad de vocera del Fideicomiso propietario del INMUEBLE, los documentos de solicitud del plan de implantación y de las licencias urbanísticas para el desarrollo del Proyecto, otorgar poderes para efectuar trámites relacionados con la solicitud del plan de implantación y de las licencias urbanísticas para el desarrollo del Proyecto y entregar de manera oportuna toda la información que sea requerida con el fin de que los mismos se puedan llevar a cabo, todo lo anterior, teniendo en cuenta lo estipulado en el ACUERDO PRIVADO.

6.2.9. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales de este contrato.





República de Colombia

13

1379



Ca285234794

002587162



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PARÁGRAFO.- Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

CLAUSULA SÉPTIMA. DERECHOS DE LAS PARTES.-

7.1. DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE Y LOS BENEFICIARIOS: Son derechos de EL FIDEICOMITENTE Y LOS BENEFICIARIOS:

- 7.1.1. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 7.1.2. Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 7.1.3. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
- 7.1.4. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

Es entendido que los derechos del BENEFICIARIO, se limitarán a la transferencia del predio, por lo que no tendrá injerencia en las decisiones que deben ser tomadas respecto del patrimonio autónomo ni podrá dar instrucciones a la fiduciaria, derechos reservados exclusivamente a EL FIDEICOMITENTE, las cuales no podrán ser en detrimento de los derechos y/o obligaciones establecidas en el ACUERDO PRIVADO.

7.2. DERECHOS DE ACCIÓN. Son derechos de ACCIÓN los siguientes: -

- 7.2.1. Cobrar al BENEFICIARIO la remuneración pactada en este contrato.
- 7.2.2. Exigir al BENEFICIARIO el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de

ANIS PATRICIA BARRIGUEZ CUESTAS
NOTARIA 13 (E)
del CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.



Ca285234794
1066230848863EE
107448100CaVH0VGB
05/12/2012
17-08-18
Cadenas SA. No Impresos
Cadenas SA. No Impresos

este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos. _____

7.2.3. Los demás que se deriven del presente contrato. _____

CLAUSULA OCTAVA. COSTOS, GASTOS, COMISIÓN FIDUCIARIA, AUTORIZACIÓN CONSULTA CIFIN Y MERITO EJECUTIVO.- _____

8.1. COSTOS Y GASTOS.- Todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de ACCIÓN serán a cargo de los recursos del fideicomiso y del BENEFICIARIO. _____

Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad: _____

8.1.1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. _____

8.1.2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan. _____

8.1.3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato. _____

8.1.4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o nacional) 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 patrimonio autónomo deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir. _____

8.1.5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del patrimonio autónomo, así como los gastos que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo. _____

8.1.6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del patrimonio autónomo. _____

8.1.7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de _____





República de Colombia

15

1375

A002587161



Ca286234783

fiducia mercantil. _____

8.1.8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso. _____

8.1.9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo y la restitución de los predios al FIDEICOMITENTE en los casos indicados en el ACUERDO PRIVADO. _____

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

Parágrafo.- ACCIÓN no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. _____

8.2.- COMISIÓN FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios ACCIÓN tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se describen a continuación las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISO y/o EL BENEFICIARIO: _____

8.2.1. UN MILLON DE PESOS (\$ 1.000.000) pagadero a la suscripción del presente contrato. _____

8.2.2. El equivalente a UN (1 SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente documento, sin perjuicio de que el(los) INMUEBLE(s) aquí mencionado sea(n) o no transferido(s) al FIDEICOMISO.

8.2.3. Por el registro de cada cesión se generará una comisión a favor de ACCIÓN equivalente al cero punto cinco salarios mínimo legales mensuales vigentes (0,5 SMLMV), pagaderos a la fecha de presentación de la cesión.

8.2.4. Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión de ésta de acuerdo con los reglamentos de las mismas, que EL FIDEICOMITENTE manifiestan conocer y aceptar. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: El desarrollo por parte de ACCIÓN de gestiones diferentes a las establecidas en el presente contrato podrán ser adelantadas por ella previa instrucción en ese sentido de EL FIDEICOMITENTE y previo acuerdo en la remuneración específica pactada para estos eventos, a la cual tendrá derecho ACCIÓN. _____

ANU PSEBICOMISORQUEPUESTAS
PROF. ANA LILIA
DEL CIRCULO DE HOGAR D.C.

Ca286234783



107436604090688

17-00-10

19/12/2012



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en escritura pública - No tiene costo para el usuario

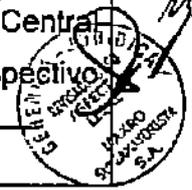


PARÁGRAFO SEGUNDO: Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO recursos para atender la remuneración de ACCIÓN, la misma deberá ser asumida de inmediato por el BENEFICIARIO. En caso de mora, el BENEFICIARIO reconocerá a ACCIÓN intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. El no recibo de la factura no exime a EL BENEFICIARIO del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Esta comisión no incluye los costos en que incurra ACCIÓN para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes Fideicomitidos aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE y/o EL BENEFICIARIO, en los términos del acuerdo privado.

Parágrafo Cuarto: Las sumas de dinero aquí estipuladas no incluyen I.V.A. el cual se cobrará de acuerdo a las leyes tributarias vigentes en el momento de la facturación.

8.3. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO autorizan de manera irrevocable a ACCIÓN, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, en los términos establecidos en la Ley y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo facultan a ACCIÓN para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL FIDEICOMITENTE, tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la Central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.





8.4. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.- Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, suficiente para que ACCIÓN pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las obligaciones insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

CLÁUSULA NOVENA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN, DECLARACIONES ESPECIALES, GESTIÓN DE RIESGO E INDEMNIDAD.

9.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACION: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, EL FIDEICOMITENTE se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ACCIÓN al momento de la vinculación. ACCIÓN queda desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

9.2. DECLARACIONES DE EL FIDEICOMITENTE Y LOS BENEFICIARIOS.-

9.2.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS:

Que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran económica y financieramente solventes, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

9.2.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válido y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para

para

MANUEL ANTONIO GARCÍA CUESTAS
NOTARIO A 13 (E)
del circuito de Bogotá D.C.

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de rentas públicas, certificaciones y documentos del estrato nacional

C#285234792



10342e8HDVGBHBCG

17.00.18

10342e8HDVGBHBCG

adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley. —

9.2.3. CAPACIDAD: Que ellos y las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución, distintas a las entregadas a ACCIÓN al momento de su vinculación como cliente. —

9.2.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: Declara(n) que no ha(n) sido notificado(s) de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO. —

9.2.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: Declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa, ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo conforme a la figura del "buen hombre de negocios" para evitar cualquier tipo de incumplimiento. —

9.2.6. TRIBUTOS Y OBLIGACIONES LABORALES: Declara(n) que a su leal saber y entender, ha(n) pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. —

9.2.7. SITUACIÓN FINANCIERA: Declara(n) que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera. —

9.2.8. PROPIEDAD: Declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato. —

9.2.9. CONFLICTO DE INTERÉS: Declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de





1375



Ca285234791

Aa002587159

interés en forma alguna, ya que el objeto del Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye es el cumplimiento de las instrucciones aquí establecidas.

9.2.10. DISCUSIÓN DE TÉRMINOS CONTRACTUALES.- Declaran que el presente contrato de fiducia mercantil, ha sido ampliamente discutido y aprobado por las partes, por tanto, los términos establecidos en el mismo obedecen a un acuerdo libre de voluntades entre éstas.

9.3. GESTION DE RIESGO.- Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:

a. Con relación al RIESGO LEGAL: ACCIÓN cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de las partes de acuerdo con el objeto del contrato.

b. Con relación al RIESGO DE MERCADO: ACCIÓN cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

c. Con relación al RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: ACCIÓN cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ACCIÓN cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el

ANA PATRICIA GONZALEZ GUSTAS
NOTARIA S.C.
del circuito de Bogotá D.C.

Ca285234791



1074189VGBH8C002

17-00-18

10/12/2012



Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

d. Con relación al RIESGO OPERATIVO: ACCIÓN cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional, asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.

e. Con relación al RIESGO REPUTACIONAL: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

CLAUSULA DÉCIMA.- DURACIÓN, VALOR DEL CONTRATO, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN, DIFERENCIAS Y NOTIFICACIONES:

10.1. DURACIÓN.- El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de sus fines.

10.2. VALOR DEL CONTRATO.- Para todos los efectos el presente contrato tiene un valor de TREINTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS SETENTA MIL PESOS (\$ 35.370.000).





República de Colombia

21

137



Ca285234780

10.3. MODIFICACIÓN: El presente contrato podrá modificarse total o parcialmente, de mutuo acuerdo entre las partes. _____

10.4. TERMINACIÓN. Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos: _____

- 10.4.1. Por mutuo acuerdo de las partes; _____
- 10.4.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto; _____
- 10.4.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada; _____
- 10.4.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia. _____

10.4.5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como: _____

10.4.5.1. El incumplimiento por parte de EL BENEFICIARIO con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO _____

10.4.5.2. En la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados. _____

10.4.5.3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito. _____

10.4.5.4. La imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato. _____

10.4.5.5. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días. _____

10.5. LIQUIDACIÓN: La etapa de liquidación del Contrato, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones: _____

10.5.1. En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, EL BENEFICIARIO deberá cancelarlos a más tardar dentro de los _____

ANA MARIA RODRIGUEZ TUESTAS
NOTARIA (C) (E)
del artículo de la Ley D.C.

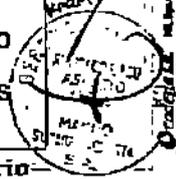
Ca285234780



10745868HGCa08FV

17-00-10

19830023800C



República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soportes. _____

10.5.2. EL BENEFICIARIO procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada. _____

10.5.3. ACCIÓN de conformidad con las instrucciones que reciba de EL FIDEICOMITENTE procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a él directamente. _____

10.5.4. ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. _____

10.5.5. Durante el periodo de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin. _____

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento que no sea posible la localización de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS en la etapa de liquidación del mismo, se procederá en la forma que se indica más adelante y luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia, se procederá así: _____

a) Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS según corresponda. _____

b) En el evento que EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la





República de Colombia

23



rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

10.6. DIFERENCIAS.- Tribunal de Arbitramento: EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO acuerdan que toda diferencia que surja entre las ellas, que tenga relación con el presente contrato, y que por cualquier motivo no pueda arreglarse amigablemente entre las partes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la controversia hubiere sido planteada por escrito por una de ellas, será sometida a la decisión de un Tribunal de Arbitramento que fallará en derecho y funcionará, de acuerdo con las siguientes reglas:

(i) El Tribunal estará conformado por tres (3) árbitros. Los árbitros serán nombrados de común acuerdo entre las partes, en un plazo de diez (10) días calendario contados desde la fecha del escrito que envíe una parte a la otra solicitando el nombramiento de los árbitros. En caso que las partes no lleguen a un acuerdo en el plazo establecido, él o los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, mediante sorteo efectuado entre los árbitros allí inscritos.

(ii) La organización interna, las tarifas y honorarios del Tribunal se sujetarán a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.;

(iii) El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá D.C., en la sede del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta ciudad, y

(iv) Los árbitros decidirán en derecho. La decisión de los árbitros será definitiva y obligatoria para las partes.

ENCABEZADOS. Los títulos o encabezados de las cláusulas del presente contrato tienen por objeto únicamente facilitar su lectura.

10.7. VALIDEZ.- Si cualquier disposición del contrato de fiducia fuese ineficaz, nula o inexistente o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las disposiciones restantes no se entenderán invalidadas a menos que el presente documento no se pueda ejecutar sin la disposición ineficaz, nula, inexistente o que no se pueda exigir.

10.9. NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

ANEXOS
NOTARIAL (E)
del Circulo de Bogotá D.C.

Ca285234789



10744UHGCsUH0VGB

180630CKE8NFRTM

09-12-2012

17-08-18

Cardena S.A. No. 89395048

Cardena S.A. No. 89395048

EL FIDEICOMITENTE: Calle 192 No, 19 – 12 de Bogotá _____

EL BENEFICIARIO: Carrera 7 No. 71-21 Torre B Oficina 304, de Bogotá. _____

ACCIÓN: Carrera 11 No. 93 A – 82 de Bogotá. _____

10.8. LUGAR DE EJECUCIÓN: Independiente de las direcciones de notificación antes mencionadas las partes manifiestan que el presente contrato se ejecutará en la Ciudad de Bogotá D.C. _____

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA _____

11.1 DECLARACIÓN DE EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIOS: En calidad de FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIO(S) declaro(amos) que leí(mos) detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendí(mos) y, aceptamos su contenido, (especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos. —

11.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION. _____

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a: _____

Principal: CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ celinares@cable.net.co _____

Suplente: ELSA CRISTINA RODRIGUEZ elsacrisrodriguez@cable.net.co _____

Dirección: Calle 72 No 12-65 Oficina 305, Bogotá (Colombia) _____

Teléfonos: 312 33 65; 312 32 55, 312 34 25 **Fax:** 312 38 81 _____

11.3 EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION dirijase a nuestra página web www.accion.com.co o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato,



durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, dirijase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

CAPITULO II.- TRANSFERENCIA INMUEBLE PARA INCREMENTO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PARQUEO REM MAKRO.-

Comparecieron nuevamente NELSON PASTOR DAVILA RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería número 425295 de Bogotá quien obra en su calidad de Presidente, y PETER MARTIJN SCHAAFSMA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de extranjería número 424151 de Bogotá quien obra en su calidad de Primer suplente del presidente, quienes conjuntamente obran en nombre y representación de la sociedad denominada **MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.**, sociedad identificada con Nit. Número: 900.059.238-5, sociedad mercantil domiciliada en Bogotá, constituida tal y como consta en certificado de existencia y representación legal que se adjunta al presente contrato (Anexo 1), debidamente autorizado por medio de acta de Junta Directiva Número veintidós (22) del día veintidós (22) de febrero de dos mil trece (2.013), de la sociedad (Anexo 2), quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se **EL FIDEICOMITENTE**, quienes manifestaron:

PRIMERO.- TRANSFERENCIA A TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL. Que por medio del presente acto EL FIDEICOMITENTE transfiere a título de fiducia mercantil a favor de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOGERA DEL FIDEICOMISO PARQUEO REM MAKRO el predio denominado LOTE TIENDA MAKRO AVENIDA BOYACÁ, lote conformado por el área útil remanente del antes denominado LOTE ROYAL, ubicado en la ciudad de Bogotá, con un área de veinticuatro mil setecientos ochenta y ocho punto cincuenta y siete metros cuadrados (24.788,57 m2), comprendido dentro de los siguientes mojonos tal y como se encuentran definidos en la Escritura Pública Número seis mil doscientos ocho (6.208) del once (11) de diciembre de dos mil dos (2002) de la Notaría Treinta y Siete (37) de Bogotá: 11 A/ 12/ 12 A/ 258/ 59

NOTARÍA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.
NOTARIA 3 (E)
AND PATRICK RODRIGUEZ MESTAS

Ca286234786

107430CAHH8VGBHU

09/12/2012

17-08-18

109810880182828
Cadenas S.A. 144490394
Cadenas S.A. 141025504

Al 50/ 49/ 48/ 11 A. Al predio mencionado le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1369062 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, se identifica con el código catastral No. AAA0061ELTO.

Parágrafo.- No obstante la descripción de la cabida y linderos, el derecho de propiedad sobre el Inmueble objeto de la Opción, se transferirá como cuerpo cierto, incluyendo todas las mejoras presentes o futuras, anexidades, usos, costumbres, dependencias y servidumbres que legal y naturalmente le correspondan y/o de las cuales goce actualmente o en el futuro sin limitación alguna.

SEGUNDO.- TRADICIÓN.- El OTORGANTE adquirió el derecho de propiedad sobre el Inmueble en virtud de enajenación a título de compraventa, celebrada con Comercial Inmobiliaria Internacional S.A. En Liquidación, antes Makró de Colombia S.A., mediante la escritura pública número mil setecientos noventa y nueve (1.799) del dieciocho (18) de abril del año dos mil once (2.011) de la Notaría Trece (13) de Bogotá, aclarada mediante escritura pública número cinco mil treinta y seis (5.036) del nueve (09) de septiembre de dos mil once (2.011) de la misma Notaría.

TERCERO.- SANEAMIENTO.- El OTORGANTE declara y garantiza que el Inmueble es de su exclusiva propiedad, y que lo posee real y materialmente, que no lo ha enajenado ni prometido en venta a ninguna otra persona y que el mismo está libre de hipotecas, servidumbres, censo, usufructo, anticresis, patrimonio de familia, comunidad o sucesión ilíquida, demanda, juicio, afectación a vivienda familiar, arrendamiento constituido por escritura pública, contribución de valorización y libre de ocupantes o poseedores a cualquier título y en general de toda limitación o gravamen que pueda afectarlo y que impidan el pleno goce y propiedad del Inmueble, además, garantiza que no tiene conocimiento alguno que contra el Inmueble se adelante algún proceso de expropiación, división, petición de herencia, reivindicatorio, extinción del dominio, de adquisición por ningún organismo territorial ni descentralizado que impidan su libre uso, explotación económica y/o comercialización; además, que se encuentra a paz y salvo por todo concepto y en especial por impuestos, tasas, contribuciones, a favor del Tesoro Nacional, Departamental y Municipal, servicios públicos y demás deudas u obligaciones que puedan afectar el Inmueble, obligándose a transferirlo al Fideicomiso en este estado.





República de Colombia

27



Ca285234787

A8002587155



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copia de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

CUARTO.- PATRIMONIO AUTÓNOMO.- Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por el FIDEICOMITENTE, incrementa el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PARQUEO REM-MAKRO, por lo que el predio estará afecto a la finalidad contemplada en este contrato y en el ACUERDO PRIVADO, y se mantendrá separado del resto de activos de la FIDUCIARIA y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos.

PARAGRAFO.- Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y solo garantizan obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA, así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

QUINTO.- TENENCIA DEL INMUEBLE.- EL FIDUCIARIO entrega a título de comodato precario la custodia y tenencia del inmueble fideicomitado a la sociedad **MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.**, quien responderá ante EL FIDUCIARIO y ante los terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble. **MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.** se compromete a darle el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia correspondiente y protección del bien, comunicando a EL FIDUCIARIO cualquier acto de perturbación de la propiedad.

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA

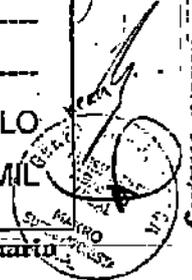
SECCION SEGUNDA

INDAGACION LEY 258 DE 1996

MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 25 DE NOVIEMBRE DE 2003

1) EL SUSCRITO NOTARIO HACE CONSTAR QUE EN CUMPLIMIENTO DE LO ORDENADO POR LA LEY DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO (258) DE MIL

MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.
BOGOTÁ D.C.



107424MHVGBHUGG

Ca285234787

NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS (1.996), MODIFICADO POR LA LEY OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO (854) DEL VEINTICINCO (25) DE NOVIEMBRE DE DOS MIL TRES (2003), NO INDAGO A EL TRADENTE NI AL ADQUIRENTE SOBRE LA EXISTENCIA DE UNION MARITAL O LA VIGENCIA DE LA SOCIEDAD CONYUGAL POR TRATARSE DE PERSONAS JURIDICAS

COMPROBANTES FISCALES:

1. DECLARACIÓN IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO AÑO 2.013

FORMULARIO No. 2013201013002033829

STICKER DEL BANCO No. 23524010001672

INMUEBLE: AK 72 81B 13

MATRICULA INMOBILIARIA No. 1369062

CEDULA CATASTRAL No. 005601600100000000

AVALUO: \$ 31.566.827.000

SE ADJUNTA ESTADO DE CUENTA POR CONCEPTO PREDIAL, SOLICITADO POR LA VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR.

De conformidad con lo dispuesto y autorizado por la Ley 527 de 1999, artículos 20 literales a, e, y f., 5, 6, 8, 10 y 12, se consultaron y obtuvieron a través del sistema de Intercambio Electrónico de Datos (EDI), dispuesto por las entidades competentes para expedir comprobantes fiscales e información registral (INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO -IDU-, SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA y SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO), para que en el marco del proyecto de simplificación VENTANILLA ÚNICA DE REGISTRO VUR, el Notario elimine la exigencia de los comprobantes fiscales al ciudadano y los obtenga directamente de la plataforma VUR de intercambio electrónico de datos. De acuerdo con lo anterior se consultaron e imprimieron de la plataforma los siguientes comprobantes fiscales, que se protocolizan con este instrumento:

2. CONSULTA WEB DE PAGO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL (BASE DE DATOS DE LA SECRETARÍA DE HACIENDA DISTRITAL).

CONSULTA: 27862504

AÑO GRAVABLE 2.013

FECHA: 18-03-2013 HORA: 11:12 AM.

MATRICULA INMOBILIARIA: 1369062.

