

Cali, 29 de junio de 2021

Doctor
Jairo Alberto Giraldo Urrea
Juez 12 Civil Municipal de Cali
j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
Ciudad

Referencia: Contestación de la demanda y Excepciones de merito

Proceso: Ejecutivo

Demandante: Estadio Deportivo Cali P.H. NIT 900.390.761-3

Demandado: Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Deporcali con NIT 830.531.315-3

Radicado: 2020 - 604

Negocio: Fideicomiso Deporcali

Suite: E-276 identificada con **Matricula Inmobiliaria No. 378-141274**

Edgar Andrés Mina Mina, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.062.300.415 de Santander de Quilichao (Cauca), portador de la Tarjeta Profesional No. 274.858 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública No. 545 otorgada el 11 de febrero de 1986 en la Notaría décima del círculo de Cali, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 3357 del 16 de junio de 1986, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por dicha Superintendencia, el cual es el **Anexo No.1**; de la manera más atenta me dirijo a usted, estando dentro del término legal para hacerlo, con el fin de presentar

contestación de la demanda y excepciones, en los siguientes términos y conforme a las siguientes excepciones:

I. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

El Juzgado **12 Civil Municipal de Cali**, mediante el Auto No. 589 libró mandamiento de pago en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Deporcali, por cuotas de administración desde abril de 2011 hasta noviembre de 2020, por los intereses moratorias, por las cuotas futuras e intereses moratorios sobre las mismas, y por las costas del proceso; dicho Auto fue notificado por la parte demandante el día 16 de junio de 2021, para que dentro del término de cinco (5) días contados a partir de la notificación personal de ese Auto cancele a la parte demandante las sumas de dinero con ocasión al pago de las cuotas de administración de las Suite **E-276** identificada con **Matricula Inmobiliaria No. 378-141274 del Estadio del Deportivo Cali PH**, causadas desde abril de 2011 e intereses moratorios, y las que se causen hasta que se produzca el pago.

Es importante precisar que la demanda está dirigida en contra de **Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del “Fideicomiso Deporcali”**, patrimonio autónomo que es titular de la Suite **E-276** del Estadio Deportivo Cali P.H., a las cuales se hace referencia en el Mandamiento de Pago, pero que de ninguna manera este Fideicomiso es el obligado al pago de expensas comunes conforme se expondrá en la presente contestación.

En concordancia con lo anterior, resulta relevante hacer las siguientes precisiones en relación con los patrimonios autónomos constituidos a través de una sociedad fiduciaria mediante la figura de la fiducia mercantil, para señalar que Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad de servicios financieros debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuenta con el NIT **860.531.315-3**. Por su parte, los patrimonios autónomos que esta sociedad administra cuentan con un único número de identificación correspondiente al NIT **830.053.812-2**, no obstante, cada Fideicomiso puede ser identificado e individualizado, motivo por el cual, debemos reiterar, que para el caso que nos ocupa, la denominación del Fideicomiso al cual se hace alusión en el Mandamiento de Pago es el **Fideicomiso Deporcali** administrado por Alianza Fiduciaria S.A.

Así, con el fin de garantizar la total independencia entre el patrimonio de la sociedad fiduciaria y el de los fideicomisos que esta administra, el artículo 102 del Estatuto

Tributario señala el deber legal para la entidad fiduciaria de identificarse con un número de identificación tributaria (NIT) distinto a aquel utilizado para identificar a los patrimonios autónomos que administra, como se puede ver a continuación:

“Artículo 102. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:

[...]

5. Las sociedades fiduciarias deben cumplir con los deberes formales de los patrimonios autónomos que administren. Para tal fin, se le asignará a las sociedades fiduciarias, aparte del NIT propio, un NIT que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administren. El Gobierno Nacional determinará adicionalmente en qué casos los patrimonios autónomos administrados deberán contar con un NIT individual, que se les asignará en consecuencia” (negrilla fuera del texto).

En este mismo sentido es importante tener en cuenta el **principio de separación patrimonial** en materia de negocios fiduciarios consagrado en el artículo 1233 del Código de Comercio, el cual no solo se aplica para los bienes de la fiduciaria y los de los patrimonios autónomos que administra, sino también entre los patrimonios autónomos entre sí, como se puede ver a continuación:

“ARTÍCULO 1233. SEPARACIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS. Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo”

Por su parte, el artículo 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010 establece que los patrimonios autónomos conformados en desarrollo de un contrato de fiducia mercantil, *“aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia”* (negrilla fuera del texto).

En consecuencia, los patrimonios autónomos aun cuando no tienen personería jurídica propia, pues actúan por conducto de una sociedad fiduciaria la cual hace funge como su vocera y administradora, sí constituyen sujetos de derecho en la medida en que el patrimonio autónomo puede adquirir derechos y obligaciones de forma independiente al tener la facultad legal para ser parte de una relación jurídica, bien como extremo activo o pasivo.

En este orden de ideas, al tratarse de sujetos de derecho autónomos e independientes, la capacidad y representación de una sociedad fiduciaria para comparecer a un proceso judicial es diferente a la de un patrimonio autónomo. Lo anterior debido a que, en los términos del **artículo 54 del Código General del Proceso**, al tratarse de una persona jurídica la sociedad fiduciaria debe comparecer al proceso mediante su representante legal. Por su parte, un fideicomiso por ser un patrimonio autónomo constituido a través de una sociedad fiduciaria, deberá comparecer *“por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera”*.

La diferencia que existe entre una sociedad fiduciaria (**fiduciario**) y el patrimonio autónomo (**fideicomiso**) cuya administración se le encomienda a través de un contrato de fiducia es de tal magnitud, que en varias oportunidades la Corte Suprema de Justicia ha aclarado que la entidad financiera encargada de la administración de los bienes fideicomitados no compromete en forma alguna su patrimonio, y en todo caso las obligaciones que deban asumirse frente a terceros serán asumidas con los recursos propios del patrimonio autónomo que administran.

II. SOBRE LA SITUACIÓN FÁCTICA:

Mediante Escritura Pública No. 1262 del 12 de marzo de 1999, de la Notaría 10° de Cali, fue constituido el patrimonio autónomo denominado **“Fideicomiso Deporcali”**, el cual posteriormente fue reglamentado mediante la Escritura Pública No. 4540 del 17 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali, dentro del cual, **Asociación Deportivo Cali**, ostenta la calidad de Fideicomitente y la sociedad **Suites & Palcos**, ostenta la calidad de Promotor Gerente del Proyecto.

En virtud del Contrato de Fiducia antes referido, y conforme a la Cláusula 3.5 del mismo, fue entregada la Custodia y Tenencia de los inmuebles que integran el Fideicomiso, a la Asociación Deportivo Cali; por su parte, la Cláusula 8.2.6 del Contrato Reglamentario al que se hacía alusión previamente, la sociedad Suites & Palcos, en su

calidad de Promotor Gerente del Proyecto, tiene a su cargo aportar los recursos necesarios para los gastos y costos que se deriven de los inmuebles fideicomitados, o de aquellos que se generen con ocasión del Contrato de Fiducia, entre ellas, las expensas comunes y cuotas de administración de la Copropiedad.

Por consiguiente, si bien el sujeto de derecho que fue vinculado como extremo pasivo del proceso es **Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del "Fideicomiso Deporcali"**, de entrada, se advierte que aun cuando los inmuebles objeto del litigio, hacen parte del patrimonio autónomo denominado "**Fideicomiso Deporcali**", no es éste el obligado directo del pago de dichas expensas comunes ni cuotas de administración, pues no tiene bajo su custodia y tenencia los inmuebles de los cuales se derivan las cuotas de administración.

Lo anterior trae como consecuencia la **configuración de la excepción previa de falta de legitimación en la causa por pasiva** (distinta a la legitimación en el proceso o capacidad para ser parte), la cual es un elemento sustancial relativo a la calidad o el derecho de una persona para formular o contradecir las pretensiones de la demanda. En este sentido, *"se entiende que la primera (la legitimación por activa) es la identidad que tiene el demandante como el titular del derecho subjetivo quien, por lo mismo, posee la vocación jurídica para reclamarlo, al paso que la segunda (la legitimación por pasiva) es la identidad que tiene la parte accionada con quien tiene el deber de satisfacer el derecho reclamado"* (negrilla fuera del texto).

Así las cosas, no existe debida legitimación en la causa por pasiva cuando *"el demandado es persona diferente de aquella que debía responder por la atribución hecha por el demandante"*².

Por último anunciamos que de acuerdo al **deber de información** de **Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Deporcali con NIT 830.053.812-2**, en varias oportunidades y hasta el momento de la presentación de este instrumento jurídico - procesal de defensa, se ha requerido al Representante Legal de Suites & Palcos S.A en liquidación (Beneficiario del Fideicomiso Deporcali), para que instruya de acuerdo a su calidad en el Contrato de Fiducia Mercantil, y atienda sus obligaciones contractuales, entre las cuales se encuentra cancelar las

¹ Consejo de Estado. Sección Tercera Subsección A. Sentencia del 1 de octubre de 2014 (M.P. Carlos Alberto Zambrano Barrera) radicado 25000-23-26-000-2002-003434-01.

² Consejo de Estado. Sección Primera. Sentencia del 17 de julio de 2014 (M.P. Marco Antonio Velilla Moreno) radicado 25000-23-24-000-2007-00076-01.

correspondientes expensas comunes, pero esta sociedad ha manifestado que no cuenta con los recursos económicos para hacerlo, o ha guardado silencio sobre estos temas de demandas ejecutivas para pago de cuotas de administración.

III. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA DE LA ACCIÓN EJECUTIVA

Atendiendo a la situación fáctica, la parte demandada considera que han transcurrido más de Cinco (5) años para hacer exigible el pago de las cuotas de administración anteriores a diciembre de 2016, razón por la cual, ha operado el fenómeno de la prescripción extintiva respecto de dichas sumas de dinero, pues, ha habido una inactividad por la parte demandante para exigir las mismas desde el año 2011, como enuncia en su demanda.

De conformidad con lo establecido con el artículo 2536 del Código Civil, modificado por el Artículo 8 de la Ley 791 de 2002, la acción ejecutiva para el cobro de cuotas de administración, prescriben en 5 años, contados desde que la obligación se haya hecho exigible.

Por lo anterior, ante el no cobro de las obligaciones pecuniarias de los copropietarios, a través de las correspondientes acciones legales para el pago de las mismas, se configura jurídicamente el fenómeno prescriptivo.

IV. INNOMINADA:

Se solicita cordialmente al Juez reconocer de oficio las excepciones que resulten probadas en el transcurso del proceso.

V. PRETENSIÓN

Con fundamento en los argumentos expuestos, comedidamente solicitamos se desestimen las pretensiones de la demanda.

VI. ANEXOS

1. Certificado de existencia y representación legal de Alianza Fiduciaria S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y Certificado de existencia y representación legal de Alianza Fiduciaria S.A. expedido por la Cámara de Comercio de Cali.

2. Contrato de Fiducia del Fideicomiso Deporcali, celebrado mediante Escritura Pública No. 1262 del 12 de marzo de 1999, de la Notaría 10° de Cali.
3. Contrato Reglamentario del Contrato de Fiducia del Fideicomiso Deporcali, celebrado mediante Escritura Pública No. 4540 del 17 de septiembre de 2002, otorgada en la Notaría Tercera del Círculo de Cali.

VII. NOTIFICACIONES

Recibiremos la respuesta y notificaciones en la siguiente dirección: Carrera 2 No. 7 Oeste - 130 Barrio Santa Teresita en la ciudad de Cali, Piso 3°. Teléfono 5240659 y a los correos electrónicos emina@alianza.com.co , macujar@alianza.com.co davisanchez@alianza.com.co y notificacionesjudiciales@alianza.com.co .

Del señor Juez, cordialmente,



Firmado
digitalmente por
Edgar Andres Mina
Mina
Fecha: 2021.06.29
12:35:04 -05'00'

Edgar Andrés Mina Mina

Representante Legal para Asuntos Judiciales

Alianza Fiduciaria S.A.



AA 12085195

1262 Marzo 12/99



ESCRITURA PUBLICA NUMERO : MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS. (1.262).

FECHA: Cali, Marzo doce (12) de 1.999.

ACTO JURIDICO: DONACION - CONSTITUCION FIDEICOMISO.

OTORGANTES: SOCIEDAD CIUDADELA INDUSTRIAL

DE OCCIDENTE S.A., ASOCIACION DEPORTIVO CALI y ALIANZA FIDUCIARIA.

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los doce (12) días del mes de Marzo del año mil novecientos noventa y nueve (1.999) al Despacho de BEATRIZ SILVA EGUIZABAL, Notario Décimo

Encargada del Círculo de Cali, compareció el Doctor ANDRES HOLGUIN RAMOS, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía

16'687.879 de Cali, obrando en su condición de Representante Legal de "CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A.", sociedad domiciliada en Cali, constituida y registrada en forma legal, debidamente autorizado para ello por la Junta Directiva, quien en el texto de este contrato se denominará LA DONANTE, manifestó: *****

PRIMERO.- OBJETO: Que por el presente instrumento público transfiere a título de donación a favor de la "ASOCIACION DEPORTIVO CALI", entidad sin ánimo de lucro, constituida conforme a las leyes colombianas, con personería jurídica emanada de la Gobernación del Valle mediante Resolución 1.407 de Mayo 18 de 1.962,

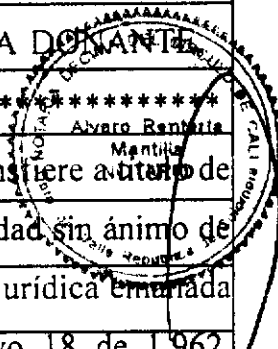
representada en este acto por su Representante Legal, Dr. GUSTAVO ARANA GARCIA, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 6.079.411 de Cali, autorizado para ello por la Junta Directiva, calidad y existencia que acredita con certificación expedida por Coldeportes, quien en adelante se llamará LA BENEFICIARIA. Un lote de terreno con área aproximada de 200.000 M², destinado

exclusivamente como sitio en donde LA BENEFICIARIA se obliga a construir un estadio para fútbol y espectáculos de propiedad de LA BENEFICIARIA, predio localizado en el Corregimiento de Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira (Valle), distinguido como Lote Zona Norte No. 3, registrado bajo el folio de matrícula

inmobiliaria 378-115863 de la Oficina de Registro de Palmira, determinado por los siguientes linderos: NORTE, del punto H al G en 501.23 metros con predios que son o fueron de Ana Holguín de Molina (Hacienda Yerbabuena), ORIENTE, del punto G al F en 400 metros con predios que son o fueron del antiguo Hipódromo del Valle

Notario Público

Alianza Fiduciaria
16/11/2010 04:57:32 P.M. (E)
C-103982
Destinatario ILSE MARGARITA MELENDEZ
Remitente FIDEICOMISO DEPORCALI



S.A.: SUR, del punto E al D en 400 metros, con el Lote Zona Norte No. 1 producto de la división, y OCCIDENTE, del punto E al H en 397.96 metros, con el Lote No. 2 Zona Norte resultante de la división. - - - - -

DESTINACION: El predio materia de la donación lo destinará LA BENEFICIARIA en forma exclusiva y a sus expensas, a la construcción de un moderno estadio con capacidad mínima para 50.000 espectadores, con características FIFA, dotado de: suites, palcos, locales comerciales, salones de conferencias, circuito cerrado de televisión, sala de comunicaciones (radio, prensa, televisión y sistemas), parqueaderos privados para suites y palcos, amplios y modernos parqueaderos públicos. Lo anterior, conforme a los términos consignados en el contrato de fiducia mercantil de administración que más adelante y en esta misma escritura pública pactan LA BENEFICIARIA y Fiduciaria Alianza S.A. *****

SEGUNDO: TRADICION: El predio objeto de la donación fue adquirido por la Donante conforme se desprende de la escritura pública 1.051 de Marzo 4 de 1.999 de la Notaria Décima del Circulo de Cali, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 378-115863 de la Oficina de Registro de Palmira. *****

TERCERO: VALOR DE LA DONACION: Que de conformidad con la ley 383 de 1.997 y el artículo 125-2 del Estatuto Tributario, el valor de la presente donación es la suma de ~~CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL VEINTE PESOS (\$450'929.020.00) MONEDA CORRIENTE.~~ *****

CUARTO: ENTREGA y SANEAMIENTO: Que el predio materia de la donación se entrega el día de la firma de esta escritura, libre de gravámenes, derecho de uso, habitación, anticresis, patrimonio familiar y a paz y salvo con los tesoros nacional, departamental, municipal y para con la C.V.C. por concepto de impuestos, tasas y contribuciones. No obstante, la DONANTE se obliga a salir al saneamiento de lo donado. *****

QUINTO.- GASTOS: Los gastos notariales, de boleta fiscal y el registro de la escritura pública de donación, correrán por cuenta de LA BENEFICIARIA, así como cualquier otro costo, gasto o impuesto que se genere por este acuerdo de voluntades.

SEXTO. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS: Que la DONANTE ha cumplido con los siguientes requisitos exigidos por el Decreto 1712 de 1.989 para el otorgamiento de esta donación: a) Escrito firmado entre DONANTE y

AA 12085205



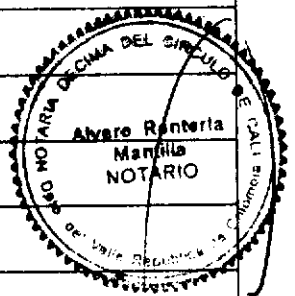
Viene de la hoja sellada #AA. 12085196

Esta hoja hace parte de la escritura pública No. 1262 de marzo 12 de 1999 de la Notaría Decima de Cali. Contiene contrato de : DONACION- y CONSTITUCION DE FIDEICOMISO. - - - - -

X *[Handwritten signature]*
FELIPE OCAMPO HERNANDEZ

X *[Handwritten signature]*
JOSE J. - - - MEJIA CASTAÑO

[Handwritten signature]
Notaría Decima de Cali - 85 Cali
Dpto. del Valle - Colombia
NOTARIA ENCARGADA





Establecimiento Público de Valorización
Departamental del Valle del Cauca



EL SUSCRITO TESORERO DE VALORIZACION DEPARTAMENTAL

1543

CERTIFICA

CAJAF AGRICOLA EL PALMAR LTDA
OBRA No. PALMIRA EGTO DE PALMASECA (CANCELADO)
RESALCACION No. DE
MEDIO No. 00-01-0012-0162-

ESTA A PAZ Y SALVO CON ESTE ESTABLECIMIENTO PUBLICO.

OBSERVACIONES

FECHA 02 I. 19 DE FEBRERO DE 1999 VALIDO HASTA 30 DIAS

[Signature]
TESORERO

[Signature]
Vo. Bo. CARTERA

"OBRAS PARA EL VALLE"

Carrera No. 7-67 - Calle 8a. No. 5-70 - Fax 881 12 68 - Teléfonos: 885 0640 - 885 0641 - 885 0644 - Gerencia: 8812757

PAZ Y SALVO MUNICIPAL

PRO UNIVERSIDAD DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA

TESORERIA MUNICIPAL

SERIE T

Certificado C No. 35869

Fecha FEBRERO 18 DE 1999

Válido hasta MARZO 31 DE 1999

EL SUSCRITO
TESORERO MUNICIPAL

CERTIFICA:

Que AGRICOLA EL PALMAR LTDA.....

c.c. No.:

Está a Paz y Salvo con el Tesoro de este Municipio por concepto de PREDIAL Y VALORIZACION

Observaciones: PREDIAL No. 00-01-0012-0162 UBICADO EN EL CORREGLIMIENTO PALMASECA SEGUN RECIBO No. 1108 DE FEBRERO 18 DE 1999. AVALUO \$551.068.000...

TESORERIA MUNICIPAL

PALMIRA

VALIDEZ DE ESTE CERTIFICADO: Para que este documento sea válido, requiere: 1o.) Firma y Sello del Tesorero Mpal. 2o.) Que el pago se haya efectuado idóneamente al Cajero en ejercicio de sus funciones 3o.) Todo Certificado expedido irregularmente carecerá de validez, sin perjuicio de las acciones fiscales, civiles o penales del caso. (Resolución No. 018. Junio 1971)

ORIGINAL - Intelectual

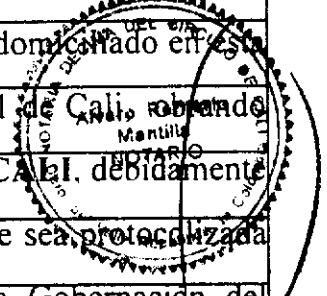


BENEFICIARIA solicitando autorización para el otorgamiento de la escritura pública de donación; b) Prueba del valor comercial del bien objeto de la donación; c) Escrito de insinuación; d) Certificado de tradición del predio materia de la donación; e) Copia auténtica de la declaración de renta de la DONANTE

de donde se desprende que no obstante la donación aquí pactada, ésta conserva lo necesario para atender sus obligaciones; f) Certificación expedida por la Revisoría Fiscal de la DONANTE; g) Comprobantes fiscales. Los anteriores documentos, se agregan a la presente escritura para que se protocolicen junto con la misma y en lo pertinente formen parte integral de ella. *****

Presente en este acto el Dr. GUSTAVO ARANA GARCIA, de condiciones ya expresadas, obrando en su calidad de Representante Legal de la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, dijo: a) Que acepta para su representada la presente escritura pública y el contrato de donación en ella referido por estar en un todo de acuerdo con lo pactado; b) Que ya ha recibido para su representada el inmueble al que se contrae este acuerdo de voluntades. *****

Comparecieron GUSTAVO ARANA GARCIA, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.079.411 de Cali, obrando en nombre y representación de la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, debidamente autorizado por su Junta directiva según acta que se anexa para que sea protocolizada



con este instrumento, con personería jurídica concedida por la Gobernación del Departamento del Valle del Cauca, mediante Resolución No. 1.407 del 18 de Mayo de 1962, domiciliada en Cali, calidad y existencia que acredita con certificación expedida por Coldeportes, que presenta para su protocolización, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE de una parte, y por otra parte, FELIPE OCAMPO HERNANDEZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.657.169 de Cali, quien obra en su calidad de representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA, sociedad constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) de la Notaría Décima (10a.) del Circulo de Cali, personería que acredita con Certificado de representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria.

Notaría Décima (10a.) del Circulo de Cali

sociedad que en adelante se denominará ALIANZA y manifestaron que han
convenido en celebrar un contrato de fiducia mercantil, regido por las disposiciones
del código de comercio, y en especial por las siguientes cláusulas: - - - - -

*****PRIMERO.-*****

*****CAPITULO I*****

*****DISPOSICIONES GENERALES*****

CLAUSULA PRIMERA: INDICE *****

Capítulo I: Indice *****

Definiciones *****

Antecedentes *****

Capítulo II: Objeto del contrato *****

Objeto *****

Capítulo III: Conformación del Fideicomiso *****

Transferencia *****

Tradicón *****

Saneamiento por evicción y vicios redhibitorios *****

Custodia y Tenencia *****

Capítulo IV: Patrimonio Autónomo *****

Conformación *****

Capítulo V: Instrucciones *****

Capítulo VI: Del Beneficio *****

Beneficiarios *****

Capítulo VII: De las partes *****

Obligaciones de ALIANZA *****

Derechos de ALIANZA *****

Responsabilidad de ALIANZA *****

Obligaciones del Fideicomitente *****

Capítulo VIII: Gastos Costos y Remuneración de ALIANZA *****

Capítulo IX: Duración y Terminación *****

Capítulo X: Arbitramento *****

Capítulo XI: Notificaciones *****

Capítulo XII: Valor del contrato *****

Capítulo XIII: Liquidación *****

Capítulo XIV: Reporte y Consulta a la CIFIN *****



Capítulo XV : Paz y Salvos. *****
1.2 Definiciones: Para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece: *****

1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:

Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones creado a través del presente instrumento público. *****

2.FIDUCIARIA O ALIANZA: Es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA, sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número 545 del 11 de febrero de 1.986 de la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria. *****

3. FIDEICOMITENTE: Quien celebra el presente contrato de fiducia y que se identifica al inicio de este instrumento. *****

4.BENEFICIARIO: Es Beneficiario del patrimonio autónomo que se constituye por este contrato, el mismo FIDEICOMITENTE en provecho de quien se celebra el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable. *****

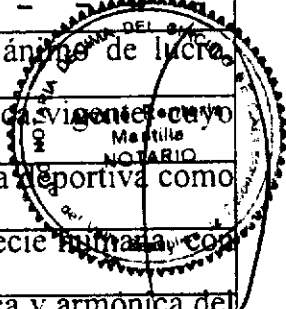
ANTECEDENTES

1.- La ASOCIACION DEPORTIVO CALI, es una entidad sin ánimo de lucro, constituida conforme a las leyes colombianas, con personería jurídica ^{vigente} cuyo objeto se centra en la promoción, desarrollo y ejecución de la práctica deportiva como actividad que enaltece la dignidad social, cultural, y moral de la especie humana, con el fin de acercar a los pueblos y lograr con ello la convivencia pacífica y armónica del hombre en sí y de éste con el entorno. *****

2.- CIUADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., desea contribuir con la actividad deportiva y recreacional como medio fundamental para el desarrollo social y económico de la sociedad. *****

3.- El Departamento del Valle del Cauca, debe recuperar el sitio que lo destacaba como el primero en el ámbito nacional e internacional en las justas deportivas. *****

4.- El Valle del Cauca y la región Sur Occidental del territorio Colombiano, requiere y reclama con urgencia un centro deportivo de nivel internacional, que sirva como polo de desarrollo deportivo y turístico, como canal o fuente de obtención de recursos humanos y económicos. *****



5- Con la finalidad expuesta en los numerales anteriores, la sociedad CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., y la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, celebraron un Acuerdo para Donación, en adelante EL ACUERDO, en cuya cláusula Séptima se acordó, que la primera transferiría a la segunda un bien inmueble para el desarrollo del centro deportivo antes mencionado, transferencia efectuada mediante este mismo instrumento. *****

6- Son gestores del ACUERDO mencionado, JOSE J. MEJIA CASTAÑO; FAMILIA HOLGUIN RAMOS, representada por JULIAN VICENTE HOLGUIN RAMOS; ANDRES HOLGUIN RAMOS y SANTIAGO HOLGUIN RAMOS; FAMILIA LEHNER RULHLAND y LEHNER SANCLEMENTE, representada por FERNANDO LEHNER RULHAND; la FAMILIA MADRIÑAN COBO, representada por RAFAEL EDUARDO MADRIÑAN ROMANACH; y FELIPE MEJIA LONDOÑO y PATRICIA CUERVO DE TELLO. *****

Con fundamento en los antecedentes citados, y en desarrollo del objetivo propuesto, es que se celebra el presente contrato de fiducia mercantil. - - - - -

- - - - - CAPITULO SEGUNDO - - - - -

- - - - - OBJETO DEL CONTRATO - - - - -

2.1. Objeto: El objeto del presente contrato consiste en que ALIANZA mantenga la titularidad jurídica del(os) bién(es) transferido(s) a título de Fiducia Mercantil, y de los que llegare a recibir en virtud del contrato celebrado. *****

2.2. Adicionalmente, y en el evento en que EL FIDEICOMITENTE por intermedio de la sociedad SUITES & PALCOS S.A. E.M.A. , cumpliera con las obligaciones de estructurar técnica, financiera y legalmente el proyecto de construcción sobre el predio fideicomitado, de un estadio de fútbol y espectáculos , el objeto de este contrato será también, permitir que el FIDEICOMITENTE, ejecute a través de la citada sociedad, en los términos y condiciones que mas adelante se establecen, el citado proyecto. En este evento, EL FIDEICOMITENTE y SUITES & PALCOS S.A. E.M.A. deberán celebrar con ALIANZA, un contrato reglamentario del presente, para lo cual quedan plenamente facultados. *****

~~PARAGRAFO 1o. Si transeurrido el término acordado en el Parágrafo de la Cláusula 7.4 de este contrato, EL FIDEICOMITENTE, por intermedio de la sociedad SUITES & PALCOS S.A. E.M.A. no hubiere acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos en dicha cláusula, el inmueble que mediante este público instrumento se transfiere, será restituído a la sociedad CIUADDELA INDUSTRIAL~~

AA 12085198

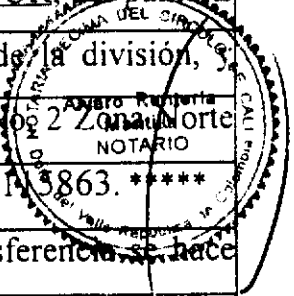


DE OCCIDENTE S.A. o a quien esta indicare, sin que EL FIDEICOMITENTE esté obligado al pago de perjuicio alguno *****

- - - - - CAPITULO TERCERO - - - - -

- - - - - CONFORMACION DEL FIDEICOMISO - - - - -

3.1. **Transferencia.**- EL FIDEICOMITENTE transfiere Un lote de terreno con área aproximada de 200.000 M², destinado exclusivamente como sitio en donde LA FIDEICOMITENTE se obliga a construir un estadio para fútbol y espectáculos de propiedad de LA FIDEICOMITENTE, predio localizado en el Corregimiento de Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira (Valle), distinguido como Lote Zona Norte No. 3, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria 378-115863 de la Oficina de Registro de Palmira, determinado por los siguientes linderos: NORTE, del punto H al G en 501.23 metros con predios que son o fueron de Ana Holguín de Molina (Hacienda Yerbabuena); ORIENTE, del punto G al F en 400 metros con predios que son o fueron del antiguo Hipódromo del Valle S.A.; SUR, del punto E al D en 400 metros, con el Lote Zona Norte No. 1 producto de la división, y OCCIDENTE, del punto E al H en 397.96 metros, con el Lote No. 2 Zona Norte resultante de la división. MATRICULA INMOBILIARIA 378-115863. *****



3.2. No obstante la descripción de las medidas y linderos, la transferencia se hace como de cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le correspondan sin limitación alguna. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el valor contable por el cual transfiere el bien antes descrito, es la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES NOVECIENTOS VEINTINUEVE MIL VEINTE PESOS (\$450'929.020.00) MONEDA CORRIENTE. *****

3.3. Saneamiento por evicción y vicios redhibitorios : EL FIDEICOMITENTE manifiesta que el bien inmueble que transfiere es de su exclusiva propiedad, que no lo ha enajenado antes de hoy, que está libre de censo, arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, hipotecas, pleito pendiente, registro por demanda civil, y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y que

Nelly de Santibañez
Oficial de Conservación
Notaría de Palmaseca

se obliga al saneamiento para el caso de evicción en los términos de ley respecto del inmueble, comprometiéndose a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato. *****

3.4. Tradición: EL FIDEICOMITENTE adquirió el inmueble que conforma el presente fideicomiso, por donación que le hiciera la sociedad CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., en los términos consignados en la parte primera de la presente escritura. Este inmueble, a su vez fue adquirido por la Donante conforme se desprende de la escritura pública 1.051 de Marzo 4 de 1.999 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria 378-115863 de la Oficina de Registro de Palmira. *****

3.5. Custodia y Tenencia: La custodia y tenencia del inmueble fideicomitado, se entrega por este instrumento al FIDEICOMITENTE, a título de COMODATO PRECARIO, quien responderá ante ALIANZA y ante los terceros futuros beneficiarios del Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a él se le dé. ALIANZA podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula, en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le dé al bien un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL FIDEICOMITENTE se compromete de manera clara, expresa y exigible a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios, el quinto (5) día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato. En todo caso, EL FIDEICOMITENTE deberá cancelar a título de multa a ALIANZA diez (10) salarios imos mensuales legales vigentes por cada día de mora en la entrega del inmueble. *****

--- -- -- -- --
CAPITULO CUARTO
--- -- -- -- --

PATRIMONIO AUTONOMO
--- -- -- -- --

4.1. Patrimonio autónomo. Para todos los efectos legales, con el inmueble transferido por este contrato se conforma un patrimonio autónomo denominado DEPORCALI, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto de este contrato, y que se mantendrá separado del resto de los activos de ALIANZA y de los que

AA 12085199



pertenezcan a otros patrimonios autónomos. A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que entregue EL FIDEICOMITENTE, los demás predios que sean transferidos con posterioridad a la firma de este contrato y/o aquellos bienes o mejoras que adquiera el PATRIMONIO AUTONOMO. Así

mismo, se verá aumentado con los rendimientos que produzcan los bienes que lo conforman. *****

4.2. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de ALIANZA y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio. *****

- - - - - CAPITULO QUINTO - - - - -

- - - - - INSTRUCCIONES - - - - -

5.1. Instrucciones: Para el desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las siguientes instrucciones: *****

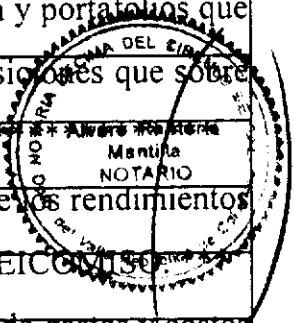
5.1.1. Invertir los dineros del fideicomiso en los fondos de inversión y portafolios que administre ALIANZA, en un todo de conformidad con las disposiciones que sobre la materia haya dictado la autoridad competente. *****

5.1.2. Recibir los dineros provenientes del FIDEICOMITENTE y de los rendimientos o frutos de los negocios que se desarrollen con los bienes del FIDEICOMISO. *****

5.1.3. Girar con los dineros del fideicomiso los pagos por concepto de gastos y costos del fideicomiso, a las personas naturales o jurídicas que EL FIDEICOMITENTE le señale, mediante órdenes de pago escritas. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que realice ALIANZA, sin más constatación o análisis, no siendo de su cargo el control del destino final de las sumas así entregadas. ****

5.1.4. Permitir incrementos al presente fideicomiso mediante la transferencia de bienes muebles o inmuebles que terceros hagan a favor del mismo a cualquier título, previa instrucción del FIDEICOMITENTE, especificando el tercero y el bien objeto de la transferencia. *****

5.1.5. Firmar por cuenta del FIDEICOMITENTE, los contratos con los profesionales que se requieran para desarrollar el objeto del presente contrato, los cuales deberán



Manuela Mantiva
NOTARIO

ser previamente aprobados por este. La estructuración, promoción, coordinación, venta y gerencia del proyecto, serán ejecutadas por la firma SUITES & PALCOS S.A. S.M.A., en desarrollo del contrato que EL FIDEICOMITENTE se obliga a suscribir con esta sociedad. *****

5.1.6. Conceder la custodia y tenencia del bien fideicomitado al FIDEICOMITENTE. *****

5.1.7. Ejercer en su calidad de propietario fiduciario, los derechos y las acciones o excepciones derivadas de ese mismo derecho, respecto de los bienes que lleguen a integrar EL FIDEICOMISO. Su ejercicio está supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios le dé EL FIDEICOMITENTE, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen por tales omisiones. *****

- - - - - CAPITULO SEXTO - - - - -

- - - - - DEL BENEFICIO - - - - -

6.1. **Beneficiario:** Es BENEFICIARIO del Fideicomiso que mediante este instrumento se constituye, el mismo FIDEICOMITENTE. Los derechos de Beneficiario no podrán ser cedidos, transferidos, ni enajenados a ningún título, sin autorización previa de la sociedad CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A. En el evento previsto en el Parágrafo del numeral 7.4 del presente contrato, EL BENEFICIARIO perderá su calidad, y esta última sociedad, será la que adquiera la calidad de BENEFICIARIA. *****

- - - - - CAPITULO SEPTIMO - - - - -

- - - - - DE LAS PARTES - - - - -

7.1. Obligaciones de la Fiduciaria: ALIANZA tiene obligaciones de medio y no de resultado, para el cumplimiento de este contrato se obliga a: *****

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE.

2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informada por EL FIDEICOMITENTE, de los hechos que las generen. *****

3. Informar a EL FIDEICOMITENTE, según sea el caso, las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del proyecto. *****

4. Mantener los bienes objeto de la Fiducia, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. *****

AA 12085200



5. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, del beneficiario y aún de la misma constituyente. *****

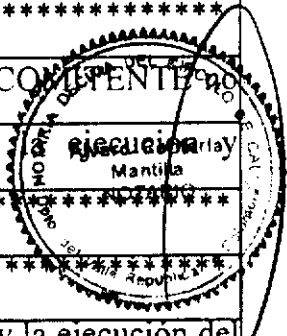
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Bancaria cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que ALIANZA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna. *****

7. Transferir los bienes a la persona a quien corresponda conforme a este contrato o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario. *****

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

7.2. Derechos de Alianza: *****

1. Hacer las deducciones que aquí se relacionan, cuando EL FIDEICOMITENTE no suministrare los fondos necesarios para sufragar los gastos de ejecución y cumplimiento del fideicomiso: *****



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

1.2. La de los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y la ejecución del negocio. *****

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

7.3. Responsabilidad de Alianza: Su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil. *****

7.4. Obligaciones del FIDEICOMITENTE. *****

1.- Estructurar -técnica, financiera y jurídicamente-, promocionar y ejecutar, por intermedio de la sociedad SUITES & PALCOS S.A. E.M.A., la construcción sobre el predio fideicomitido, de un moderno estadio de fútbol y espectáculos. La sociedad

Nelly de Guzmán
Oficial de Asesoría
Notaría de la U.E. de Cali

CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., se reserva el derecho de participar en el diseño urbanístico del proyecto y en su aprobación, no obstante lo cual, será ajeno a la relación contractual que se estableciere entre EL FIDEICOMITENTE y la citada firma, y por lo tanto, no asumirá ninguna responsabilidad por dicha contratación, ni por sus resultados. *****

2.- Condiciones especiales de diseño y ejecución: *****

El estadio de fútbol y espectáculos deberá tener una capacidad mínima de 50.000 espectadores, con características FIFA, dotado de: suites, palcos, locales comerciales, salones de conferencias, circuito cerrado de televisión, sala de comunicaciones (radio, prensa, televisión y sistemas), parqueaderos privados para suites y palcos, amplios y modernos parqueaderos públicos. *****

3.- EL FIDEICOMITENTE, se obliga a cumplir por intermedio de la firma SUITES & PALCOS S.A. S.M.A., lo siguiente: *****

3.1. Terminar de construir la vía de acceso que comunica al predio materia del fideicomiso con la recta Palmira - Cali, con las mismas especificaciones técnicas y de diseño definitivas con que se encuentra construida el tramo de la vía que desde la recta conduce al predio objeto del contrato, de conformidad con el estudio de suelos y diseños de pavimentos elaborado por la firma GCI en Diciembre de 1.994 y el plano por Cesco. *****

3.2. Construir en el predio objeto del fideicomiso el pozo profundo para la extracción de agua, con las mismas especificaciones técnicas y de diseño definitivas aprobadas por los entes gubernamentales respectivos para el proyecto CIO, según consta en el concepto técnico ST.DEN.0605.95 de Marzo 6 de 1.995 emitido por la C.V.C.: la planta de tratamiento para agua potable, se hará en forma modular de acuerdo con las necesidades del estadio a ejecutar, de conformidad con los diseños aprobados y referidos en los planos elaborados por Ingesam en Octubre de 1.995. Lo anterior, con el fin de que en el futuro CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A o quien represente sus derechos, pueda construir o instalar en el mismo sitio el(los) módulo(s) para el tratamiento de agua potable que el proyecto CIO requiera o pueda llegar a requerir, sirviéndose y usando para ello la infraestructura y los bienes que se instalen por parte del BENEFICIARIO para el manejo y funcionamiento del pozo y la planta de tratamiento, sin necesidad de que el CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A, o quien represente

- - - - -

AA 12085201



~~sus derechos, tenga que hacer cambios o modificaciones a la infraestructura y bienes. *****~~

~~3.3. Terminar de construir y llevar hasta el predio materia del fideicomiso la red pluvial y de aguas negras, con las mismas especificaciones técnicas y de diseño definitivas aprobadas por los entes guber-~~

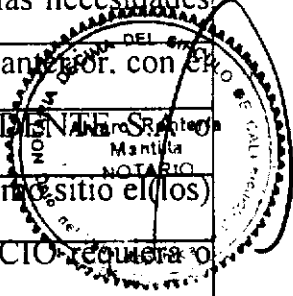
~~namentales para el proyecto CIO, contenidas en los planos levantados por la firma Ingesam Ltda., aprobados por la Secretaría de Salud Departamental. *****~~

~~3.4. Llevar hasta el predio materia del fideicomiso la red de energía eléctrica y telefónica, con las mismas características técnicas y de diseño definitivas aprobadas por los entes gubernamentales para el proyecto CIO, contenidas en los planos levantados por la firma Mega Ingeniería Ltda., aprobados por la Gerencia de Teléfonos de las Empresas Municipales de Cali. *****~~

~~3.5. Construir en el sitio aprobado, el(los) pozo(s) o laguna(s) de amortiguación de aguas lluvias con las mismas especificaciones técnicas y de diseño definitivas, aprobadas por los entes gubernamentales respectivos para el proyecto CIO, contenidas en los planos levantados por la firma Ingesam Ltda., debidamente aprobados por la Secretaría de Salud Departamental; la planta de tratamiento para aguas residuales, se construirá en forma modular de acuerdo con las necesidades de la obra del estadio a ejecutar y mencionada en este contrato. Lo anterior, con el fin de que en el futuro CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., o quien represente sus derechos, pueda construir o instalar en el mismo sitio el(los)~~

~~módulo(s) para el tratamiento de agua residuales que el proyecto CIO requiera o pueda llegar a requerir, sirviendose y usando para ello la infraestructura y los bienes que se instalen por parte del FIDEICOMITENTE para el manejo y funcionamiento de la laguna y la planta de tratamiento de aguas residuales, sin necesidad de que CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., o quien represente sus derechos, tenga que hacer cambios o modificaciones a la infraestructura y bienes. *****~~

~~3.6. Concederle a CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A. o a quien represente sus derechos bajo cualquier título, servidumbre para acceder al pozo profundo de extracción de agua potable. Así como constituir a favor de CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A. ó de quien represente sus~~



Nolly de Guzmán
Oficial de Inscripción
Notaría de Cali

derechos, a perpetuidad, derecho de uso sobre la parte del predio fideicomitado en donde se construirá el pozo profundo y la planta de tratamiento de agua potable, para que esta de conformidad con lo establecido en este aparte, realice sin condición alguna las obras ahí citadas. *****

3.7. Otorgar dentro de los treinta (30) días posteriores a la terminación de las obras citadas en este aparte, los documentos públicos o privados necesarios e indispensables para que la CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A pueda ejercer los derechos que este contrato le confieren. *****

4. Entregar a ALIANZA, a más tardar el quinto día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente fideicomiso, para atender los pagos de impuestos tasas o contribuciones que se desprendan del predio fideicomitado o de la actividad que en él desarrolle, sus honorarios, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente Fideicomiso.

5. Pagar a ALIANZA, la remuneración pactada en este contrato. *****

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

7. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original 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. *****

8. No construir ni proyectar en sitio distinto al predio objeto de esta escritura pública, la construcción del estadio para fútbol y espectáculos. *****

~~SERVIDUMBRES: Tanto EL FIDEICOMITENTE, por intermedio de ALIANZA como vocero del fideicomiso, como la sociedad CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., se obligan a constituir recíprocamente las servideumbres necesarias para la construcción de las obras mencionadas y para la utilización de los~~

AA 12085202



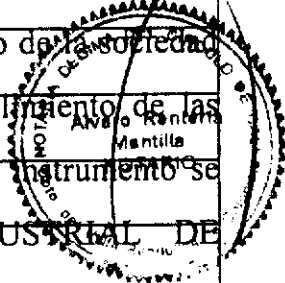
servicios que de ellas se derivan, en beneficio de los inmuebles de propiedad de la citada sociedad, de la sociedad AGRICOLA LA ROSAURA S.A. y del inmueble donado a favor del FIDEICOMITENTE. Por su parte, la sociedad CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE

S.A., se obliga a obtener de AGRICOLA LA ROSAURA S.A., la constitución de las servidumbres en beneficio de los predios de aquella y del predio fideicomitado. ****

PARAGRAFO.- CONDICION FIDUCIARIA EXPRESA.- EL FIDEICOMITENTE, por intermedio de la sociedad SUITES & PALCOS S.A. E.M.A. , dispone de DOS (2) años contados a partir de la firma de este contrato, para estructurar técnica, financiera y jurídicamente el proyecto del estadio a construir sobre el predio fideicomitado, estructuración que implica acreditar el cumplimiento de los requisitos necesarios para suscribir válidamente el Acta de Iniciación de Obras, a saber : *****

- Licencia de construcción ; *****
- Punto de equilibrio en ventas definido entre la Fiduciaria y EL FIDEICOMITENTE conjuntamente con la firma SUITES & PALCOS S.A. E.M.A.; - - - - -
- Crédito aprobado por una entidad vigilada por la Superintendencia Bancaria, en caso de requerirse, de acuerdo con el flujo de caja del proyecto ; *****
- Presupuesto y flujo de caja, aprobados por la interventoría previa. *****

Si transcurrido éste término, EL FIDEICOMITENTE , por intermedio de la sociedad SUITES & PALCOS S.A. E.M.A., no hubiere acreditado el cumplimiento de las obligaciones antes descritas, el inmueble que mediante este publico instrumento se transfiere, sera restituido a la sociedad CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A. En este evento, la calidad y derechos de Beneficiario derivados del presente contrato, se extinguirán de pleno derecho, en favor de la citada sociedad, sin lugar a compensaciones o perjuicios de ninguna naturaleza. *****



CAPITULO OCTAVO

GASTOS COSTOS Y REMUNERACION DE ALIANZA

8.1. Gastos y Costos: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE y se pagarán con la sola demostración sumaria de ellos.

Sally de S...
Oficial de...
Mantilla...

dentro de los cinco días siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ALIANZA, en la dirección que se le indique. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de ALIANZA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley. *****

8.2. Remuneración: Como retribución por sus servicios ALIANZA tendrá derecho a título de Comisión: *****

1.- La suma de QUINIENTOS MIL PESOS (\$500.000=) MCTE.a la firma del presente contrato. *****

2.- Por la administración del patrimonio autónomo, una suma mensual equivalente a DOS (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes durante el tiempo de vigencia del contrato. *****

ALIANZA tendrá derecho a las comisiones indicadas desde el mismo momento del acaecimiento de los hechos que la generan. *****

Esta comisión no incluye los costos en que incurra ALIANZA para el cumplimiento de este contrato, ni para la defensa de los bienes fideicomitidos aun después de la terminación del contrato, costos que serán pagados por EL FIDEICOMITENTE, con recursos propios. *****

- - - - - CAPITULO NOVENO - - - - -

- - - - - DURACION Y TERMINACION - - - - -

9.1. Duración: El presente contrato tendrá una duración de CINCO(5) años . Este término podrá prorrogarse por acuerdo escrito entre las partes con una antelación no menor de cinco días hábiles al vencimiento del plazo inicial. *****

9.2. Terminación: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos: *****

1. Por haberse cumplido su finalidad. *****

2. Por haberse cumplido el término de duración pactado sin que se haya cumplido el objeto del presente contrato. En este evento, procederá la restitución prevista en el Parágrafo del Numeral 7.4 de este contrato. *****

3. Por haberse presentado la renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del C de Co.. *****

4. Por haberse presentado el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del C. de Co. *****

- - - - - CAPITULO DECIMO - - - - -

- - - - - ARBITRAMENTO - - - - -



10.1. Arbitramento: Cualquier diferencia que surja entre las partes en razón del presente contrato, se someterá a la decisión de uno (1) o de tres (3) árbitros, según la cuantía de la pretensión, designados por la Cámara de Comercio de Cali.

El(los) árbitro(s) fallará(n) en derecho, y este se

regirá por lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1.998, o por las normas vigentes que rigieren al momento de acudir a este mecanismo. *****

- - - - - CAPITULO DECIMO PRIMERO - - - - -

- - - - - NOTIFICACIONES - - - - -

11.1. Notificaciones: Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en la ciudad de Santiago de Cali, en las siguientes direcciones: *****

EL FIDEICOMITENTE: Calle 34 Norte No. 2Bis-75. Cali. Tel 6607016 *****

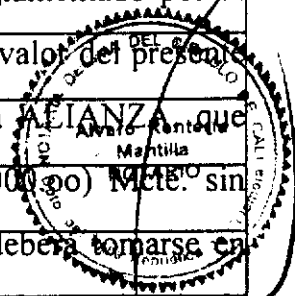
ALIANZA : Calle 25 Norte No. 7N-10. Cali, Tel, 668 06 59.*****

- - - - - CAPITULO DECIMO SEGUNDO - - - - -

- - - - - VALOR DEL CONTRATO - - - - -

12.1 Valor del contrato: Por tratarse de un contrato de fiducia con fines estrictamente administrativos, para efectos de liquidación de derechos y gastos notariales, y de conformidad con lo establecido por el Decreto 1681 de 1996, reglamentado por la Resolución 4.581 del 29 de Diciembre de 1998, se declara que el valor del presente

contrato corresponde al valor estipulado como remuneración para ALIANZA que equivale a la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000,00) M.D.C. sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo Octavo. Igual cuantía deberá tomarse en



cuenta, para la liquidación del Impuesto de Registro (boleta fiscal y registro), de conformidad con lo establecido en la Ordenanza No. 008 del 19 de Marzo de 1996, Artículo Primero, Parágrafo 2o., emanada de la Asamblea Departamental del Valle del Cauca, y en el Decreto 650 del 3 de Abril de 1996, Artículo 7o., emanado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. *****

- - - - - CAPITULO DECIMO TERCERO - - - - -

- - - - - LIQUIDACION - - - - -

13.1 Liquidación: Ocurred una causal de terminación del contrato, procederá la liquidación del fideicomiso, la que tendrá la duración necesaria para ese fin. *****

- - - - -

- - - - -

Nelly de...
Oficial de...
Calle...

1. En primer término procederá al pago de las sumas que se deban a ALIANZA por concepto de su remuneración no pagada. *****

2. Entregará al FIDEICOMITENTE y/o AL BENEFICIARIO lo que le corresponda conforme a este contrato. *****

3.- Entregar cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de dicha entrega, si no se hubiesen formulado observaciones, o diez (10) días después de haberse formulado por ALIANZA la última de las explicaciones solicitadas, se habrá terminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con éste contrato se entenderá terminado sin más actos ni requisitos. *****

En el periodo de liquidación, sólo procederán para ALIANZA gestiones directamente relacionadas con tal fin. *****

- - - - - CAPITULO DECIMO CUARTO - - - - -

- - - - - REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN - - - - -

14.1. EL FIDEICOMITENTE, autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones. *****

~~Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del sector Financiero CIFIN y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán nuestro comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de nuestras obligaciones financieras.~~



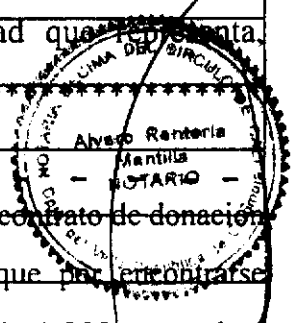
CAPITULO DECIMO QUINTO *****
PAZ Y SALVOS *****
15.1. Paz y Salvos: Dentro de esta escritura pública se protocolizan, el recibo oficial de pago del Impuesto Predial (Autoavalúo) para 1.999. *****

Presente el señor JOSE J. MEJIA CASTAÑO, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 14.444.502 de Cali, obrando en su condición de Apoderado Especial, conforme al poder otorgado por el Sr. FRANCISCO GONZALEZ G., mayor de edad y vecino de Bogotá, representante legal de la sociedad SUITES & PALCOS S.A. E.M.A., domiciliada en Cali, constituida y registrada en forma legal, alidad y existencia que acredita con certificación expedida por la Cámara de Comercio de Cali, que se anexa para que sea protocolizada con esta escritura, manifiesta que acepta las estipulaciones a favor y las estipulaciones a cargo de la sociedad que representa, consignadas en el presente contrato. *****

Presente el señor ANDRES HOLGUIN RAMOS, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.687.879 de Cali, obrando en su condición de Representante Legal de la sociedad CIUADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., con domicilio en Cali, registrada en forma legal, calidad y existencia que acredita con certificación expedida por la Cámara de Comercio de Cali, que se anexa para que sea protocolizada con esta escritura, manifiesta que acepta las estipulaciones a favor de la sociedad que representa, consignadas en el presente contrato. *****

AUTORIZACION DE LA DONACION:

El suscrito Notario Décimo Encargado del Circulo de Cali, en virtud del contrato de donación estipulado en la parte inicial de esta escritura pública, manifiesta que por encontrarse cumplidos por las partes los requisitos y exigencias del Decreto 1712 de 1.989, procede a autorizar el otorgamiento de la escritura pública de donación, dejando constancia que para la misma se ha presentado por parte de los contratantes: a) Escrito firmado entre DONANTE y BENEFICIARIA solicitando autorización para el otorgamiento de la escritura pública de donación; b) Prueba del valor comercial del bien objeto de la donación, elaborada por el Avaluador, Sr. Dionisio Saravia; c) Escrito de insinuación; d) Certificado de tradición del predio materia de la donación, de donde se desprende la titularidad del derecho de dominio del mismo; e) Copia auténtica de la declaración de...



renta de la DONANTE de donde se desprende que no obstante la donación aquí pactada, ésta conserva lo necesario para atender sus obligaciones; f) Certificación expedida por la Revisoria Fiscal de la DONANTE; g) Comprobantes fiscales. Los anteriores documentos, se agregan a la presente escritura para que formen parte del protocolo. -Se agregan comprobantes. Leída por los comparecientes, la aprobaron y firmaron con el Notario que dáfé. Advertí su registro- Corrida en las hojas selladas Nos. AA 12085195/ 196/197/198/ 199/200/ 201/ 202/ 203/204/ /205.

DERECHOS: \$ 1.225.138,30 Decreto 1681 de 1996.

COMPROBANTES FISCALES: CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO MUNICIPAL #358-69. Predio #00-01-0012-0162. Ubicado en el Corregimiento de - Palmaseca- Avaluo \$ 551.068.000 - - - - -

CONTIENE CONSTANCIA VALORIZACION MUNICIPAL. - - - - -

PAZ Y SALVO VALORIZACION DEPARTAMENTAL. - - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

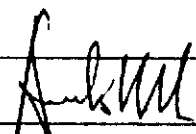
- - - - -

- - - - -

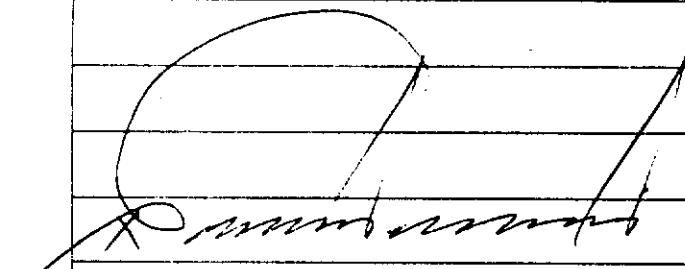
- - - - -

- - - - -

- - - - -

X 
ANDRES HOLGUIN RAMOS

Representante: CIUADAELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A.



GUSTAVO ARANA GARCIA
REPRESENTANTE ASOCIACION DEPORTIVO CALI

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -

- - - - -



ASOCIACION DEPORTIVO CALI
ASOCIACION DEPORTIVO CALI

ACTA DE REUNION DE COMITÉ EJECUTIVO

(FEBRERO 26 DE 1999)

ASISTENTES

Señores:

GUSTAVO ARANA
ALFONSO MUÑOZ
FERNANDO MARIN
OSCAR ASTUDILLO

INVITADO

AURELIO GRINBERG
ROBERTO CAICEDO
RODRIGO PALAU

HORA 5: P.M.
SITIO SEDE ALEX GORAYEB

ORDEN DEL DIA

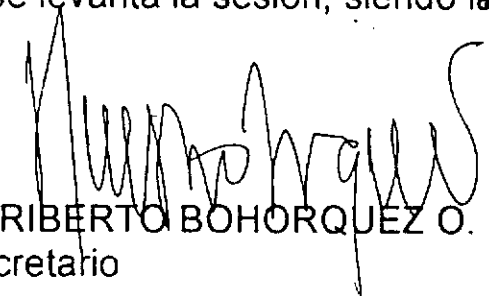
Tema único a tratar ratificación de las funciones del Vicepresidente.

Los presentes analizan la situación por la forzada ausencia de don Humberto Arias, víctima del plagio por todos conocido.

Como quiera que la parte pertinente del Parágrafo 2do del Artículo 23 de los Estatutos de la Asociacion Deportivo Cali, que a la letra dice "...El Vicepresidente reemplazará al Presidente en sus faltas temporales y en las absolutas y quien en ese caso ejercerá sus funciones.", precisa los procedimientos a seguir, los cuatro miembros del Comité Ejecutivo, corroborando lo descrito en el Estatuto, reafirman la delegación para que el señor Gustavo Arana García, ejerza las funciones del Presidente, mientras dure la ausencia de don Humberto Arias.

Cumplido el propósito de la reunión, se levanta la sesión, siendo las 7: P.M.


GUSTAVO ARANA GARCIA
Vicepresidente


HERIBERTO BOHORQUEZ O.
Secretario



FECHA: 12 de marzo de 1999

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL

El Instituto Colombiano del Deporte Coldeportes, con fundamento en la Ley 181 de 1995, Decreto Ley 1228 de 1995 y Decreto Reglamentario 776 de 1996

CERTIFICA :

Nombre :

Asociación Deportivo Cali, es una Entidad privada sin ánimo de lucro e impulsa programas de interés público y social.

Domicilio :

Santiago de Cali.

Personería Jurídica reconocida por :

Resolución No. 1407 de fecha mayo 18 de 1962 expedida por la Gobernación del Valle del Cauca.

Representante Legal :

GUSTAVO ARANA GARCIA

Período: De diciembre 9 de 1997 hasta diciembre 8 del 2.001.

Funciones del Representante Legal :

1. Convocar y presidir las asambleas y las reuniones del Comité Ejecutivo.
2. Representar a la Asociación ante las entidades y corporaciones internacionales, nacionales, departamentales y municipales del orden deportivo, político, administrativo, judicial y laboral.



REPUBLICA DE COLOMBIA - MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

Avenida 68 No 55-65 - Conmutador: 225 43 00 - Fax: 225 87 65 - 225 88 26 - A.A.: 7652
Santafé de Bogotá D C - Colombia - Web Pag: [www://dnp.gov.co/coldeportes](http://dnp.gov.co/coldeportes)

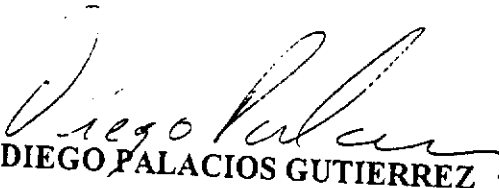
COLDEPORTES

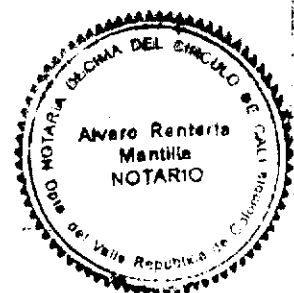
3. Con la ausencia del Comité Ejecutivo, constituir mandatarios que representen judicial y extrajudicialmente a la Asociación.
4. Crear los cargos que sean indispensables para el funcionamiento de la Asociación.
5. Celebrar los actos y contratos que sean necesarios.
6. Cumplir los mandatos estatutarios y ejecutar las determinaciones de la Asamblea y Comité Ejecutivo, en forma directa o a través de la gerencia según el nivel de autorización que sea internamente reglamentado.

Dirección de Notificación Judicial :
Calle 34 Norte No. 2 B N- 75.

Municipio:
Santiago de Cali.

El Director General del Instituto Colombiano del Deporte Coldeportes, autoriza con su firma el presente Certificado.



DIEGO PALACIOS GUTIERREZ
Director General



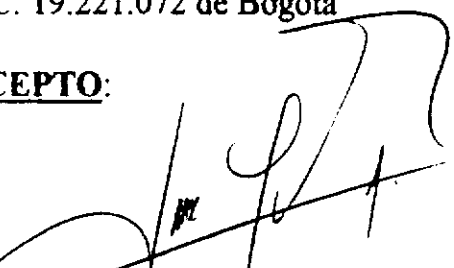
PODER ESPECIAL

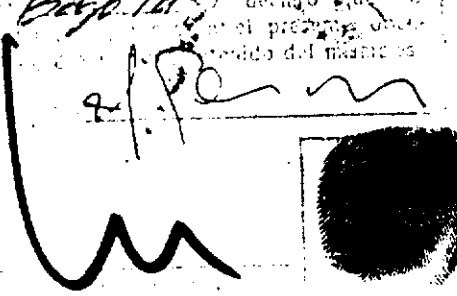

FRANCISCO GONZALEZ G, mayor de edad, vecino de Santafé de Bogotá, D.C., en tránsito por Cali, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de Representante Legal de "SUITES & PALCOS S.A. E.M.A.", sociedad comercial domiciliada en Cali, constituida y registrada en forma legal, por medio del presente escrito otorgo Poder Especial, amplio y suficiente al Señor **JOSE J. MEJIA CASTAÑO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado como aparece al pie de su firma, para que en nombre y representación de "SUITES & PALCOS S.A. E.M.A.", suscriba la escritura pública por la cual mi representada adquiere una serie de obligaciones derivadas del contrato de fiducia mercantil a celebrar entre la **ASOCIACION DEPORTIVO CALI** y **ALIANZA FIDUCIARIA**, relacionados con el proyecto de construcción de un moderno estadio para fútbol y espectáculos. En desarrollo del presente poder, el apoderado queda plenamente facultado para aceptar las estipulaciones a las que se contrae el citado acuerdo de voluntades, así como los documentos públicos o privados, necesarios e indispensables para la debida y correcta ejecución de este mandato.

Atentamente,

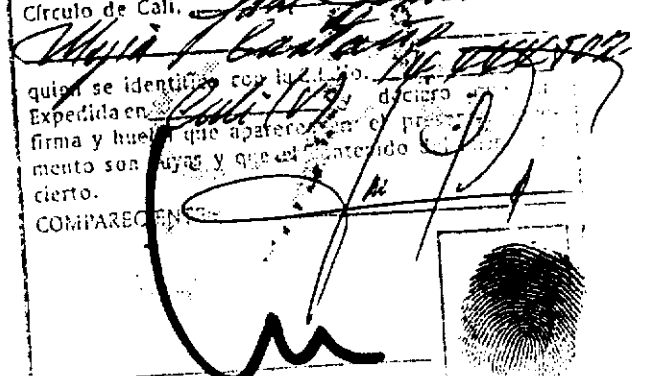


FRANCISCO GONZALEZ G.
C.C. 19.221.072 de Bogotá

ACEPTO:


JOSE J. MEJIA CASTAÑO
C.C. 14.444.502 de Cali

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA SÉPTIMA DE CALI
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Artículo 34 Dec 2148 de 1983
En Cali a once (11) de Marzo de 1999
Compareció al despacho de la Notaría Séptima del Círculo de Cali, Francisco Gonzalez G.
19.221.072
Bogotá, quien se identificó con la cédula de ciudadanía que acompaño, y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido es cierto.



11 MAR 1999

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA SÉPTIMA DE CALI
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Artículo 34 Dec 2148 de 1983
En Cali a once (11) de Marzo de 1999
Compareció al despacho de la Notaría Séptima del Círculo de Cali, Jose J. Mejia Castaño
14.444.502
Cali, quien se identificó con la cédula de ciudadanía que acompaño, y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido es cierto.
COMPARECEN:


ABRARD GONZALEZ GONZALEZ
11 MAR 1999



DECLARACION DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS DE INGRESOS Y PATRIMONIO PARA PERSONAS JURIDICAS

GRANDES CONTRIBUYENTES [] OTROS [X]

AÑO GRAVABLE 1997

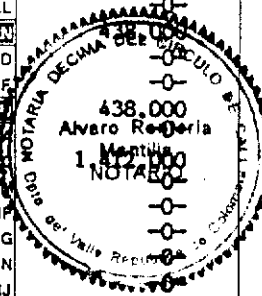
02692519-3 XIMO AL PUBLICO NCL-02565020507133 50.00

Form fields: NIT (805.004.506), D.V. (3), ACTIVIDAD ECONOMICA (4520), ADMINISTRACION (CALI), CODIGO (05), Anonimo o asimilada [X], Empresa unipersonal [X]

Form fields: CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., DIAGONAL 26B Nro. 27-79, CALI, MUNICIPIO, CODIGO (76001)

Form fields: CONTRIBUYENTE [X], NO CONTRIBUYENTE [], SOLICITANTE BEN. [], ZONA RIO PAEZ [], REGIMEN TRIBUTARIO ESPECIAL [], DEDUCCION [Z], EXENCION [Z], DESCUENTO [Z]

Main table with columns for asset categories (AA-SS), liabilities (AJ-AN), income types (OJ-PL), and tax calculations (GA-IT). Includes sub-sections for 'DEDUCCIONES', 'RENTA', 'LIQUIDACION PRIVADA', and 'PAGOS VALORES'.



Handwritten signatures and stamps: 'EL SUSCRITO NOTARIO...', 'AIDA BECERRA TORRES', 'C.C. No. 38.941.640', 'Notario Publico', 'Circulo de Colombia'.

CERTIFICACION

El suscrito Secretario General de CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., certifica que en la reunión de la Junta Directiva de la Sociedad llevada a cabo el día 9 de Marzo de los corrientes, consta la siguiente:

AUTORIZACIONES: Autorizacé al Representante Legal para que adelante todos los trámites conducentes al otorgamiento y perfeccionamiento de un acuerdo o contrato de donación ha recaer sobre un bien inmueble de propiedad de la Compañía, basado en los siguientes aspectos:

- 1) **DONATARIA:** "**ASOCIACION DEPORTIVO CALI**", entidad sin ánimo de lucro, domiciliada en Cali, constituida y registrada conforme a las leyes colombianas, en lo sucesivo **LA DONATARIA**, representada por el Sr. **GUSTAVO ARANA GARCIA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 6'079.411 de Cali.
- 2) **VALOR DE LA DONACION:** \$450.929.020.00 (Ley 383 de 1.997 - Artículo 125-2 del Estatuto Tributario).
- 3) **BIEN MATERIA DE LA DONACION:** : Un lote de terreno con área aproximada de **200.000 M²**, localizado en el Corregimiento de Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira (Valle), distinguido como Lote Zona Norte No. 3, determinado por los siguientes linderos: **NORTE**, del punto H al G en 501.23 metros con predios que son o fueron de Ana Holguín de Molina (Hacienda Yerhabuena); **ORIENTE**, del punto G al F en 400 metros con predios que son o fueron del antiguo Hipódromo del Valle S.A.; **SUR**, del punto E al D en 400 metros, con el Lote Zona Norte No. 1 producto de la división, y **OCCIDENTE**, del punto E al H en 397.96 metros, con el Lote No. 2 Zona Norte resultante de la división. **TRADICION:** El derecho de dominio del citado predio fue adquirido por CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A., conforme se desprende de la escritura pública 1.051 de Marzo 4 de 1.999 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria **378-115863** de la Oficina de Registro de Palmira.
- 4) **FIRMA DE DOCUMENTOS:** El representante Legal queda plenamente facultado para suscribir los documentos públicos o privados, necesarios e indispensables para el otorgamiento y perfeccionamiento del citado contrato de

**LA SUSCRITA REVISORA FISCAL DE
CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A.**

CERTIFICA:

- 1o. Que la sociedad "**CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A.**", es la titular del derecho de dominio de un predio adquirido por dicha compañía, conforme se desprende de la escritura pública 1.051 de Marzo 4 de 1.999 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria **378-115863** de la Oficina de Registro de Palmira, así: Un lote de terreno con área aproximada de **200.000 M²**, localizado en el Corregimiento de Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira (Valle), distinguido como Lote Zona Norte No. 3, determinado por los siguientes linderos: **NORTE**, del punto H al G en 501.23 metros con predios que son o fueron de Ana Holguín de Molina (Hacienda Yerbabuena); **ORIENTE**, del punto G al F en 400 metros con predios que son o fueron del antiguo Hipódromo del Valle S.A.; **SUR**, del punto E al D en 400 metros, con el Lote Zona Norte No. 1 producto de la división, y **OCCIDENTE**, del punto E al H en 397.96 metros, con el Lote No. 2 Zona Norte resultante de la división.
- 2o. Que el valor de adquisición del citado predio más los ajustes, es del monto de \$450'929.020.00.
- 3o. Que no obstante la donación que de dicho predio proyecta hacer la sociedad en favor de la **ASOCIACION DEPORTIVO CALI**, la compañía dispone de bienes suficientes para atender sus acreencias y obligaciones con terceros.

Cali, Marzo 11 de 1.999



AIDA BECERRA TORRES
Revisora Fiscal
T.P. 18054



SUPERINTENDENCIA BANCARIA

EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC

En uso de las facultades que le confiere el artículo 326, numeral 6, literal a) del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el artículo 1o. de la Resolución 2195 del 19 de octubre de 1998, emanada de la Superintendencia Bancaria

CERTIFICA:

RAZON SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA

NATURALEZA JURIDICA: Sociedad de servicios financieros, fiduciaria, constituida bajo la forma de Sociedad Comercial Anónima, sometida a control y vigilancia de la Superintendencia Bancaria.

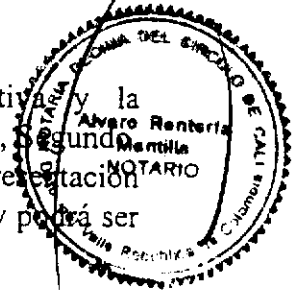
CONSTITUCION: Escritura Pública 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10ª de Cali, bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Reformas:

Mediante Escritura Pública 7569 del 9 de diciembre de 1997 de la Notaría 6ª de Santafé de Bogotá D.C.: Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA

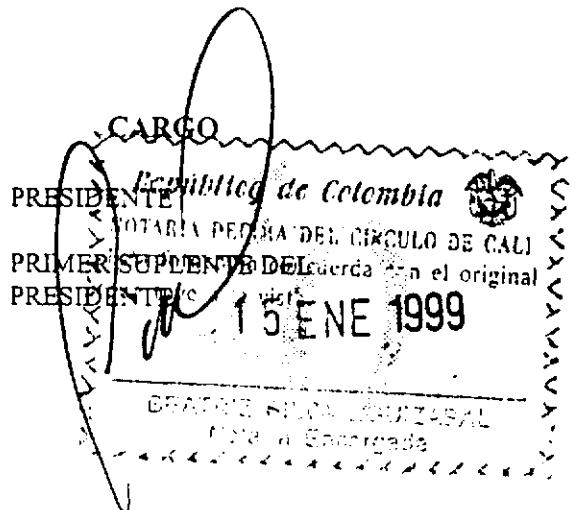
AUTORIZACION DE FUNCIONAMIENTO: Mediante resolución 3357 del 16 de junio de 1986, se le concedió el permiso de funcionamiento.

REPRESENTACION LEGAL: El Gobierno, la administración directiva y la representación legal de la sociedad estarán a cargo de un Presidente y su Primero, Segundo, tercero y Cuarto suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad. El Presidente podrá ser un miembro de la Junta Directiva y podrá ser removido por esta en cualquier momento.



Que los cargos antes citados los ejercen:

NOMBRE	IDENTIFICACION	CARGO
PABLO TRUJILLO TEALDO	19175901	PRESIDENTE
ALEJANDRO GARTNER ESCOBAR	19441365	PRIMER SUPLENTE DEL PRESIDENTE



Continuación del certificado de existencia y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA.

FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ	70553218	SEGUNDO SUPLENTE DEL PRESIDENTE
FELIPE OCAMPO HERNANDEZ	16657169	TERCER SUPLENTE DEL PRESIDENTE
ROSA MARIA DEL PILAR MOLINA GRISALES	51798627	CUARTO SUPLENTE DEL PRESIDENTE

Santa Fe de Bogotá D.C., diciembre 11 de 1998

CONSTANZA C. CAYCEDO GUTIERREZ
SECRETARIO GENERAL AD-HOC



REPUBLICA DE COLOMBIA

EL SUSCRITO SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE CALI

C E R T I F I C A :

NOMBRE DE LA AGENCIA:
ALIANZA FIDUCIARIA

DOMICILIO: CALI VALLE

MATRICULA NRO: 266638-2

RENOVO MATRICULA: ABRIL 01 DE 1998

ACTIVIDAD:
FIDUCIA INMOBILIARIA, CORPORATIVA, FONDO COMUN ORDINARIO.

DIRECCION: CL. 25 N No. 7 N 10

DIRECCION NOTIFICACION JUDICIAL: CL. 25 N No. 7 N 10

CIUDAD: CALI

C E R T I F I C A :

NOMBRE DE LA SOCIEDAD (CASA PRINCIPAL):
ALIANZA FIDUCIARIA

DOMICILIO: SANTA FE DE BOGOTA D.C.

C E R T I F I C A :

NOMBRAMIENTOS:

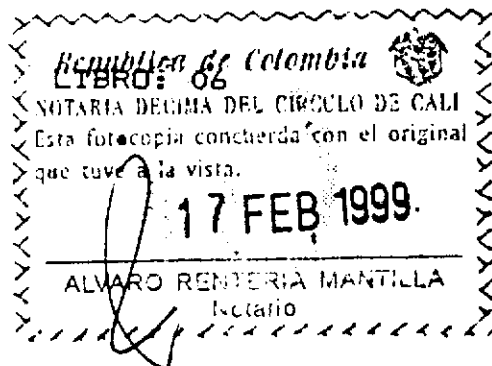
DOCUMENTO: DCTO. PRIVADO NRO: S/N

FECHA: 1994/06/22

ORIGEN:

FECHA INSCRIPCION: 1994/07/08 NRO. 51736

FUERON NOMBRADOS:

FELIPE OCAMPO HERNANDEZ
C.C. 16.657.169

SOLO ES VALIDO POR ESTA CARA

ADMINISTRADOR

C E R T I F I C A :

QUE EL 08 DE AGOSTO DE 1996 BAJO EL NRO. 5942 DEL LIBRO IX, SE INSCRIBIO EN LA CAMARA DE COMERCIO UN DOCUMENTO PRIVADO DE FECHA AGOSTO 05 DE 1996, EN EL CUAL CONSTA LA SITUACION DE CONTROL EJERCIDA POR INVERSIONES DELIMA S.A.

MATRIZ : INVERSIONES DELIMA S.A.

DOMICILIO : CALI

SUBORDINADA : FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

DOMICILIO : BOGOTA

NACIONALIDAD : COLOMBIANA

ACTIVIDAD PRINCIPAL: LA CELEBRACION Y REALIZACION DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS.

PRESUPUESTO DE CONTROL: INVERSIONES DELIMA S.A. ES ACCIONISTAS CON UN 82% DE PARTICIPACION DE FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

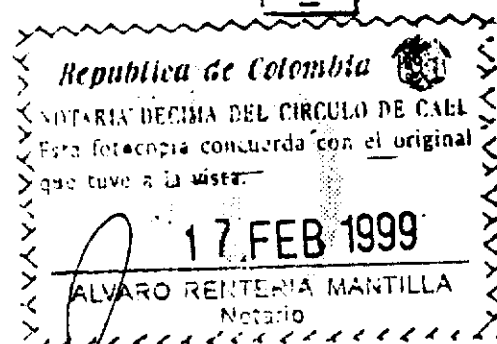
QUE ENTRE INVERSIONES DELIMA S.A. Y FIDUCIARIA ALIANZA S.A. SE PRESENTE VINCULO DE SUBORDINACION.

C E R T I F I C A :

QUE NO FIGURAN INSCRIPCIONES POSTERIORES A LA FECHA DEL PRESENTE CERTIFICADO, QUE MODIFIQUEN TOTAL O PARCIALMENTE SU CONTENIDO.

EN CONSTANCIA EXPIDO EL PRESENTE EN CALI A LOS 02
DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 1.998 HORA: 17:20:16:00

EL SECRETARIO.

SEGUNDO

S.C. (Hacienda El Faro); y **OCCIDENTE**, del punto C al D en 209.10 metros, con predios que son o fueron de Salazar Caldas & Cía. Ltda. (Hacienda La Palmera).

b) **LOTE ZONA NORTE No. 2**: Con área de 336.725.00 M², localizado en el Corregimiento de Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira Valle, delimitado por los siguientes linderos: **NORTE**, del punto G al F en 844 metros con predios que son o fueron de Ana Holguín de Molina (Hacienda Yerbabuena); **ORIENTE**, del punto F al E en 402.19 metros con predios que son o fueron del antiguo Hipódromo del Valle S.A.; **SUR**, del punto E al D en 883.84 metros, con el Lote Zona Norte No. 1 producto de la división de propiedad de Agrícola La Rosaura S.A., y **OCCIDENTE**, del punto D al G en 447.90 metros, con predios que son o fueron de Salazar Caldas & Cía. Ltda. (Hacienda La Palmera).

c) **LOTE 9 ZONA SUR**, con área de 98.206.97 M², localizado en el Corregimiento de Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira, delimitado por los siguientes linderos: **NORTE**, con predio que es o fue de Agrícola La Rosaura S.A. (antes Agrícola El Palmar Ltda.); **ORIENTE**, con predios que son o fueron del antiguo Hipódromo del Valle S.A.; **SUR**, en parte con el Lote No. 6 Zona Sur, en parte con el Lote No. 8 Zona Sur y en otra parte con alambres de púas que lo separa de la carretera que de Palmira conduce a Cali, y **OCCIDENTE**, en parte con Villa Clara Lince & Cía. S.C. (Hacienda El Faro, zanjón chimbique de por medio, en otra parte con predios que son o fueron de Industrias Lehner S.A., en otra parte con el Lote No. 5 Zona Sur, en otra parte con el Lote No. 7 Zona Sur, y en otra parte con el Lote No. 8 Zona Sur.

SEGUNDO.- TRADICION: Los bienes inmuebles descritos y alinderados en la cláusula anterior, fueron adquiridos así: a) Los enunciados en los literales a) y b) por compra hecha en mayor extensión a título de compraventa de acuerdo con las estipulaciones contenidas en la escritura pública 587 de Febrero 2 de 1.995 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Palmira, **MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ 378-289718**, dividido materialmente conforme lo expresado en la escritura pública 787 de Febrero 19 de 1.999 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, en proceso de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira; b) El mencionado en el literal c), en mayor extensión y a título de restitución del derecho de beneficio conforme a lo rotulado en la escritura pública 4.458 de Noviembre 20 de 1.997 de la Notaría Décima del Círculo de Cali, debidamente registrada, el cual fue dividido posteriormente al tenor de la escritura pública 6.750 de Septiembre 30 de 1.998 de la Notaría

al E en 328.01 metros, con el Lote Zona Norte No. 2 producto de la división, y en otra parte
del punto E al F en 500.81 metros con el Lote Zona Norte No. 3 resultante de la división;
ORIENTE , del punto E al A en 307.81 metros con predios que son o fueron del antiguo
Hipódromo del Valle S.A.; SUR , en parte del punto A al B en 623 metros, con predio que es
o fue de Ciudadela Industrial de Occidente S.A., y en otra parte, del punto B al C en 283
metros, con predios que son o fueron de Villa Clara Lince & Cía. S.C. (Hacienda El Faro); y
OCCIDENTE , del punto C al D en 209.10 metros, con predios que son o fueron de Salazar
Caldas & Cía. Ltda. (Hacienda La Palmera). *****
b) LOTE ZONA NORTE No. 2: Con área de 136.725.00 M ² , localizado en el
Corregimiento de Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira Valle, delimitado por
los siguientes linderos: NORTE , del punto I al H en 342.77 metros con predios que son o
fueron de Ana Holguín de Molina (Hacienda Yerbabuena); ORIENTE , del punto H al E en
397.96 metros con el lote Zona Norte No. 3 resultante de la división; SUR , del punto E al D
en 382.01 metros, con el Lote Zona Norte No. 1 producto de la división, y OCCIDENTE ,
del punto D al I en 447.90 metros, con predios que son o fueron de Salazar Caldas & Cía.
Ltda. (Hacienda La Palmera). _____
c) LOTE ZONA NORTE No. 3: Con área de 200.000 M ² , localizado en el Corregimiento
de Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira Valle, delimitado por los siguientes
linderos: NORTE , del punto H al G en 501.23 metros con predios que son o fueron de Ana
Holguín de Molina (Hacienda Yerbabuena); ORIENTE , del punto G al F en 400 metros con
predios que son o fueron del antiguo Hipódromo del Valle S.A.; SUR , del punto E al D en
400 metros, con el Lote Zona Norte No. 1 producto de la división, y OCCIDENTE , del
punto E al H en 397.96 metros, con el Lote No. 2 Zona Norte resultante de la división.
d) LOTE 9 ZONA SUR , con área de 98.206.97 M ² , localizado en el Corregimiento de
Palmaseca, Jurisdicción del Municipio de Palmira, delimitado por los siguientes linderos:
NORTE , con predio que es o fue de Agrícola La Rosaura S.A. (antes Agrícola El Palmar
Ltda.); ORIENTE , con predios que son o fueron del antiguo Hipódromo del Valle S.A.;
SUR , en parte con el Lote No. 6 Zona Sur, en parte con el Lote No. 8 Zona Sur y en otra
parte con alambres de púas que lo separa de la carretera que de Palmira conduce a Cali, y
OCCIDENTE , en parte con Villa Clara Lince & Cía. S.C. (Hacienda El Faro, zanjón
chimbique de por medio, en otra parte con predios que son o fueron de Industrias Lehner
S.A., en otra parte con el Lote No. 5 Zona Sur, en otra parte con el Lote No. 7 Zona Sur, y
en otra parte con el Lote No. 8 Zona Sur. _____

Alianza
Fiduciaria



EL MOLDE, GMAF... Fecha 18/12/2008 03:24:12 p.m. (E) C34373
Destinatario JANETH PATRICIA CRUZ ESCOBAR
Remitente SUITES Y PALCOS

AA 9154060



ESCRITURA NUMERO CUATRO MIL QUINIENTOS
CUARENTA (No. 4.540)
OTORGADA ANTE LA NOTARIA TERCERA DEL
CIRCULO DE CALI x x x x x x x x x x

CLASE DE ACTO O CONTRATO: CONTRATO REGLAMENTARIO DE FIDUCIA

OTORGANTES: ASOCIACION DEPORTIVO CALI, SUITES Y PALCOS S.A.,
y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 378-115883 x x x x x x x x x

MUNICIPIO: PALMIRA x x x x x x x x x x x x x x x x x x x

DEPARTAMENTO: VALLE DEL CAUCA x x x x x x x x x x x x x

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PALMIRA x x
DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA x x x x x x x x x x x x x

En la ciudad de Cali, Capital del Departamento del Valle del
Cauca, República de Colombia, los DIECISIETE (17)
días del mes de SEPTIEMBRE del año DOS MIL DOS (2.002),
ante mi, LILIANA RAMIREZ NARANJO, Notaria TERCERA (3a.)
Encargada
de este Circulo de Cali, HUMBERTO ARIAS GARCIA, mayor de edad,
domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de
ciudadanía número 2.441.321 de Cali, obrando en nombre y
representación de la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, debidamente
autorizado por su Junta directiva según acta /cuyo extracto
que sea protocolizada con este instrumento, con personeria
jurídica concedida por la Gobernación del Departamento del
Valle del Cauca, mediante Resolución No. 1.407 del 18 de Mayo

4570
BPH

CORREA
ELABORACION DE ESCRITURAS
NOTARIA 3° de Cali

de 1962, domiciliada en Cali, calidad y existencia que acredita con certificación expedida por Coldeportes, que presenta para su protocolización, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE**;

FRANCISCO JAVIER GONZALEZ GOMEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.221.072 de Bogotá, quien en su calidad de representante legal obra en nombre y representación de la sociedad **SUITES Y PALCOS S.A.**, sociedad constituida mediante escritura pública cinco mil novecientos veintisiete (5.927) del veintinueve (29) de septiembre del dos mil (2.000) otorgada en la Notaría Séptima de Cali (7a) con Nit.: 805.018.362-0, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO**; debidamente autorizados por los órganos corporativos competentes de cada una de las entidades que representan, y,

FELIPE OCAMPO HERNANDEZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.657.169 de Cali, quien obra en su calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) de la Notaría Décima (10a.) del Circulo de Cali, personería que acredita con Certificado de representación legal expedido por la Superintendencia Bancaria, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA**, quien actúa como vocera del FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI y por lo tanto con límite de responsabilidad en los activos del mismo y en el patrimonio autónomo que lo conforma, _____

y manifestaron que, mediante el presente instrumento proceden a reglamentar el contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI contenido en la Escritura Pública, 1262 de 12 de Marzo de 1999 de la Notaría

AA 9154061



Décima de Cali, contrato que se registra por las siguientes cláusulas, previa consideración de los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO: Mediante la escritura pública número mil doscientos sesenta dos

(1.262) del doce (12) de marzo de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la notaria décima (10ª) de Cali la sociedad CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A. transfirió a título de donación a la ASOCIACION DEPORTIVO CALI el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 378-115883 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira (Valle).

SEGUNDO: Mediante la misma escritura pública número mil doscientos sesenta y dos (1.262) del doce (12) de marzo de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la notaria décima (10ª) de Cali la ASOCIACION DEPORTIVO CALI celebró con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un contrato de FIDUCIA MERCANTIL, en virtud del cual la ASOCIACION DEPORTIVO CALI transfirió a ALIANZA el inmueble mencionado en el antecedente primero anterior y en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI.

TERCERO: Mediante escritura pública número ochocientos cuarenta y cuatro (844) del nueve (9) de marzo de dos mil uno (2.001) otorgada en la notaria segunda (2) del Circulo de Cali, las sociedades CIUADDELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A. y ASOCIACION DEPORTIVO CALI modificaron los contratos de Donación y de Fiducia con ALIANZA FIDUCIARIA S.A. celebrados como se mencionó en los dos antecedentes anteriores, prorrogando en dos años más, hasta el once (11) de marzo de dos mil tres (2.003), el plazo para el cumplimiento de los requisitos de estructuración y acordando que el Proyecto del Estadio podrá construirse en etapas.

CUARTO: Mediante escritura pública número dos mil seiscientos cuarenta y siete (2.647) del dieciocho (18) de Junio de dos mil dos (2.002) otorgada en la Notaría Segunda de Cali, se aclaró y modificó tanto la escritura pública número 1262 de 12 de marzo de 1.999 de la Notaría Décima de Cali, como la escritura pública número 844 de 9 de marzo de 2.001 de la Notaría Segunda de Cali, ratificando que el plazo total para la estructuración técnica, financiera y jurídica del proyecto del Estadio vence el 11 de marzo de dos mil tres (2.003). Adicionalmente se aclaró que la capacidad en espectadores que se ha determinado para el Estadio y las tribunas oriental y occidental en las escrituras públicas mencionadas son aproximadas, no son fijas y pueden estar sujetas a variaciones en razón a los cambios y modificaciones del proyecto. Las partes ratifican que para la ejecución del proyecto no se requerirá la estructuración técnica, financiera y jurídica de la segunda etapa, pues estas condiciones se cumplirán con la primera etapa conformada por las tribunas, graderías y suites del sector oriental y occidental. Asimismo se estableció que Quedan vigentes los contratos, la prórroga y la modificación contenidos en las escrituras públicas antes mencionadas, en todo aquello que no haya sido modificado expresamente por medio de la presente escritura. _____

QUINTO: Mediante el CONTRATO DE CONSTRUCCION DEL PROYECTO DEL ESTADIO DEPORTIVO CALI, en adelante EL CONTRATO DE CONSTRUCCION, suscrito entre la ASOCIACION DEPORTIVO CALI y la SOCIEDAD SUITES Y PALCOS S.A. de fecha Julio 3 de 2.002 se pactó que EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO construirá el PROYECTO ESTADIO DEPORTIVO CALI y las OBRAS COMPLEMENTARIAS que se describen en el Capítulo Cuarto del presente documento, usando para ello los denominados en el CONTRATO DE CONSTRUCCION los recursos del Proyecto. _____

SEXTO: El objeto del contrato de fiducia mercantil contenido

AA 9154062
 NOTARIO
 CALI
 10 MAR 2002



en la escritura pública número mil
 docientos sesenta y dos (1.262) del
 doce (12) de marzo de mil novecientos
 noventa y nueve (1.999) otorgada en la
 notaria décima (10A) de Cali consiste
 en que ALIANZA mantenga la titularidad

Jurídica del bien transferido a título de Fiducia Mercantil,
 y de los que llegare a recibir en virtud del contrato
 celebrado y, adicionalmente cuando la sociedad SUITES Y PALCOS
 S.A., cumpliera con las obligaciones de estructurar técnica,
 financiera y legalmente el proyecto de construcción sobre el
 predio fideicomitado, de un Estadio con sus obras
 complementarias, el objeto de este contrato será también,
 permitir que EL FIDEICOMITENTE ejecute a través de la citada
 sociedad, en los términos y condiciones que más adelante se
 establecen, el citado proyecto. En este evento, EL
 FIDEICOMITENTE y SUITES Y PALCOS S.A. deberán celebrar con
 ALIANZA, un contrato reglamentario, para lo cual quedaron
 plenamente facultados.

SEPTIMO: Mediante la firma del documento denominado ACTA DE
 INICIACION DE OBRAS, suscrito por la ASOCIACION DEPORTIVO
 CALI, la sociedad SUITES Y PALCOS S.A., la UNION TEMPORAL A.
 HOLGUIN INGENIERIA Y ASOCIADOS, en calidad de Interventora del
 Proyecto, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con fecha Julio 3 de
 2.002, las partes dejaron constancia del cumplimiento de cada
 uno de los puntos requeridos para lograr la estructuración
 técnica, financiera y legal, consiguiendo el punto de
 equilibrio necesario para dar inicio a la construcción del
 Proyecto del Estadio de Fútbol y fijando como fecha de
 iniciación de obras el 4 de Julio de 2.002 a las 8:00 a.m.

OCTAVO. : En virtud del contrato de Fiducia Mercantil a que
 hace referencia el numeral segundo anterior, la custodia y
 tenencia de los predios fideicomitados, la ejerce a título de

Un

comodato precario la ASOCIACION DEPORTIVO CALI. _____	
NOVENO. : Mediante el presente documento las partes dan cumplimiento al objeto del contrato de fiducia mercantil mencionado en los ANTECEDENTES anteriores, en el sentido de que EL FIDEICOMITENTE, esto es la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, el PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, esto es la sociedad SUITES Y PALCOS S.A. ., y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. celebran el presente contrato reglamentario de la fiducia de acuerdo con las siguientes cláusulas: _____	
CONTRATO REGLAMENTARIO DE LA FIDUCIA _____	
CAPITULO PRIMERO _____	
INDICE _____	
Capítulo I :	Indice _____
Definiciones. _____	
Capítulo II:	Objeto del contrato _____
Capítulo III:	Custodia y Tenencia del inmueble _____
Capítulo IV:	Del Proyecto _____
Capítulo V:	De los Beneficios _____
_____	Beneficiarios _____
_____	Cesión de Beneficios _____
Capítulo VI:	Vinculación de Adquirentes de Bienes o _____
_____	Terceros Compradores _____
Capítulo VII	Plan de Contingencias e Incumplimiento _____
Capítulo VIII:	Instrucciones a la Fiduciaria _____
Capítulo VIX:	De las partes _____
_____	Obligaciones de ALIANZA _____
_____	Obligaciones del PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO _____
_____	Obligaciones de los Beneficiarios _____
Capítulo X:	Rendimientos _____
Capítulo XI:	Gastos Costos y Remuneración de ALIANZA _____
Capítulo XII:	Duración y Terminación _____
Capítulo XIII:	Liquidación _____
Capítulo XIV:	Consulta y Reporte a la CIFIN _____

AA 9154063



Capítulo XV: Arbitramento

Notificaciones

1.1. Definiciones: Para los efectos de este contrato, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que

aquí se establece:

1.1.1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Esta constituido por los bienes del negocio fiduciario y está distinguido como FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI, constituido mediante la transferencia del bien mencionado en los antecedentes (12) y (29) de este contrato reglamentario.

1.1.2. FIDUCIARIA o ALIANZA: Es la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad legalmente constituida mediante la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de Febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaria Décima (10a.) del Circulo de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, la cual es la Fiduciaria en el fideicomiso.

1.1.3. FIDEICOMITENTE: Es la ASOCIACION DEPORTIVO CALI quien ha constituido el fideicomiso y ha transferido el inmueble que hace parte del patrimonio autónomo.

1.1.4. BENEFICIARIOS: Son Beneficiarios del fideicomiso y de los bienes que conforman el patrimonio autónomo FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI: a) el mismo FIDEICOMITENTE, quien suscribe el presente documento e imparte las instrucciones a ALIANZA para el desarrollo del proyecto inmobiliario a adelantarse en el inmueble del fideicomiso consistente en la construcción de un estadio de fútbol y sus obras complementarias sobre los bienes que para él construye el PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO. Su beneficio está circunscrito a lo previsto en el Capítulo Quinto posterior, es decir al Estadio y sus obras complementarias y demás bienes que integran el Estadio de

acuerdo con la descripción que consta en el Contrato y sus anexos. b) la sociedad SUITES Y PALCOS S.A., en los términos previstos en el mencionado capítulo, y sobre las suites y bienes descritos en el CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN y sus Anexos que Suites y Palcos S. A. construirá para su propiedad. —

1.1.5. CESIONARIOS DE BENEFICIO: Son las personas naturales y/o jurídicas a las que LOS BENEFICIARIOS cedan su derecho de beneficio siguiendo para ello el procedimiento establecido más adelante. _____

1.1.6. ADQUIRENTES DE BIENES ó TERCEROS COMPRADORES: Serán las terceras personas a quienes EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO haya prometido en venta bienes del proyecto o que así le indique a LA FIDUCIARIA, quienes recibirán al finalizar el proyecto, mediante la correspondiente transferencia, la propiedad de la unidad o unidades que vayan a adquirir, sin que les corresponda ningún derecho, vínculo o interés de tipo económico o jurídico o cualquiera otro en el FIDEICOMISO. Las obligaciones así como los términos y condiciones de la negociación, deberán quedar expresamente plasmados en el correspondiente Contrato de Promesa de Compraventa o de Venta, o arrendamiento. Los TERCEROS COMPRADORES o ADQUIRENTES DE BIENES no forman parte del presente contrato y por ende no tienen la condición de BENEFICIARIOS del mismo. _____

1.1.7. PROYECTO: El proyecto consiste en construir en el inmueble fideicomitado mediante el contrato de fiducia mencionado en los antecedentes de este contrato, un estadio de fútbol y sus obras complementarias el cual será construido en los términos establecidos en el CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN celebrado entre la Asociación Deportivo Cali y Suites y Palcos S. A. _____

1.1.8. CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN: Es el contrato suscrito entre la Asociación Deportivo Cali y la sociedad Suites y Palcos S.A. el día 03 de julio de 2002, tal como está acordado

AA 9154064



por las partes, más sus correspondientes modificaciones o adiciones.

1.1.9 INMUEBLE O PREDIO. Es el lote de terreno con área aproximada de 200.000 metros cuadrados, ubicado en el

Municipio de Palmira, que fue donado por Ciudadela Industrial de Occidente S. A. a la ASOCIACION DEPORTIVO CALI por medio de la escritura publica numero 1262 de 12 de marzo de 1999 de la Notaria Décima de Cali, en el cual se construirá el Proyecto del Estadio y sus obras complementarias.

1.1.9. PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO: Será la sociedad Suites y Palcos S.A. en su calidad de Promotor y Constructor del Proyecto, quien tendrá a su cargo la construcción del Proyecto y la comercialización de los bienes del Proyecto que serán de su propiedad para recaudar los recursos del Proyecto.

CAPITULO SEGUNDO

OBJETO Y BIENES DEL FIDEICOMISO.

2.1. Objeto: Además de lo descrito en la escritura pública No. 1262 del 12 de marzo de 1999 otorgada en la Notaria Décima del Circulo de Cali, el objeto del presente contrato consiste en permitir al PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, por cuenta y riesgo de éste último, el desarrollo y la construcción del Proyecto del Estadio y sus obras complementarias sobre el inmueble del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso 34311212 DEPORCALI de conformidad con el CONTRATO DE CONSTRUCCION. En consecuencia, que ALIANZA transfiera los bienes o las unidades resultantes de la construcción del Estadio a los BENEFICIARIOS según las estipulaciones contenidas en el Capítulo Quinto de este contrato. Así mismo, se pretende que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO 34311212 suscriba las Escrituras Públicas contentivas de los Contratos de Compraventa sobre las unidades resultantes del Proyecto que

EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO otorgue con los ADQUIRENTES
DE BIENES O TERCEROS COMPRADORES. También consiste el objeto
del presente contrato , en el recaudo y la administración de
los recursos por parte de ALIANZA para que estos se inviertan
en la ejecución del Proyecto, todo lo anterior en los
términos del CONTRATO DE CONSTRUCCION del Estadio del
Deportivo Cali y sus obras complementarias. _____
2.2 Bienes del Negocio Fiduciario. Son bienes del negocio
fiduciario y, por lo tanto, hacen parte del patrimonio
autónomo Fideicomiso 34311212 Deporcali los siguientes: A)
El lote de terreno con área de 200.000 metros cuadrados,
ubicado en el Municipio de Palmira, que fue donado por
Ciudadela Industrial de Occidente S. A. a la Asociación
Deportivo Cali por la escritura publica numero 1262 de marzo
12 de 1999 de la Notaria Décima de Cali, registrada en la
matricula 378-115863 de la oficina de Registro de Instrumentos
Públicos de Palmira. B) El Estadio con su cancha de fútbol,
graderías, palcos, suites, locales comerciales, parqueaderos
cubiertos y descubiertos y demás bienes y obras resultantes
de la construcción del Proyecto del Estadio Deportivo Cali y
sus obras complementarias. C) Todos los dineros provenientes
de las ventas de suites, locales comerciales, parqueaderos
cubiertos y descubiertos y demás bienes que le correspondan
a Suites y Palcos S. A. según el CONTRATO DE CONSTRUCCION. D)
Los préstamos o créditos que obtenga SUITES Y PALCOS S. A.
para la financiación del Proyecto, si ello fuere necesario.
E) Los demás dineros y bienes de cualquier clase que se
entreguen al fideicomiso para la ejecución del proyecto del
Estadio y sus obras complementarias. _____
_____ CAPITULO TERCERO _____
CUSTODIA Y TENENCIA DEL INMUEBLE. _____
3.1. Custodia y tenencia del inmueble: En la fecha de firma
del presente contrato, la custodia y tenencia del inmueble del

AA 9154065



Fideicomiso radican en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE**, a título de comodato precario de conformidad con el numeral 3.5 del contrato de fiducia mercantil contenido en la escritura pública número mil doscientos sesenta y dos

(1.262) del doce (12) de marzo de mil novecientos noventa y nueve (1.999) otorgada en la notaria décima (10ª) del Circulo de Cali. Sin embargo, a la firma del presente contrato, la custodia y tenencia del mismo inmueble es entregada a la sociedad **SUITES Y PALCOS S.A.** a título de comodato precario, a efectos de que en los términos y previo el cumplimiento de los requisitos señalados en este contrato, pueda llevar a cabo la ejecución del PROYECTO. Por lo anterior, será **SUITES Y PALCOS S.A.** quien responderá frente a **ALIANZA, LOS BENEFICIARIOS y/o TERCEROS COMPRADORES o ADQUIRENTES DE BIENES**, y terceros en general por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al predio se le dé.

CAPITULO CUARTO
DESARROLLO DEL PROYECTO

4.1. **EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO** tiene la obligación de construir en los términos del **CONTRATO DE CONSTRUCCION**, en el inmueble o predio fideicomitado, y en aquellos que se llegaren a vincular al **FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI**, el proyecto del **Estadio Deportivo Cali** y sus obras complementarias.

4.2. Las partes declaran que la **ASOCIACION DEPORTIVO CALI**, por intermedio de **SUITES Y PALCOS S. A.** ha dado cumplimiento a la obligación contenida en la escritura pública numero 1262 de 12 de marzo de 1999 de la Notaria Décima de Cali de estructurar técnica, jurídica y financieramente el Proyecto, y que, por lo tanto, la **ASOCIACION DEPORTIVO CALI**, por

intermedio de SUITES Y PALCOS S.A., está habilitada para iniciar la construcción del Proyecto del estadio y sus obras complementarias.

En esta etapa EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO ha realizado las siguientes actividades:

4.2.1. Promocionar el proyecto con el objeto de vincular al mismo terceros, a través de promesas de compraventa o cesión de derechos en el FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI.

4.2.2. Estructurar y definir el presupuesto y el flujo de caja bajo los cuales habrá de desarrollarse el proyecto.

4.2.3. Obtener a partir de la promoción del proyecto la vinculación al mismo de terceros, CESIONARIOS y/o TERCEROS COMPRADORES o ADQUIRENTES DE BIENES

4.2.4 Tramitar y obtener los permisos y licencias necesarias para llevar a cabo el proyecto que se pretende desarrollar.

4.2.5 Elaborar el programa de ventas de los bienes destinadas para tal fin dentro del proyecto.

4.2.6 Las demás obligaciones sobre estructuración técnica, jurídica y financiera del Proyecto contenidas en la escritura de donación y en el contrato de fiducia, es decir, la número 1262 de 12 de marzo de 1999 de la Notaría Décima de Cali.

PAR GRAFO: Tal como se hizo constar en el antecedente SEPTIMO de este documento, mediante la firma del documento denominado ACTA DE INICIACION DE OBRAS, suscrito por la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, la sociedad SUITES Y PALCOS S.A., la UNION TEMPORAL A. HOLGUIN INGENIERIA Y ASOCIADOS, en calidad de Interventora del Proyecto, y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., con fecha Julio 3 de 2002, las partes dejaron constancia del cumplimiento de cada uno de los puntos requeridos para lograr la estructuración técnica, financiera y legal, consiguiendo el punto de equilibrio necesario para dar inicio a la construcción del Proyecto del Estadio y sus obras complementarias y fijando como fecha de iniciación de

AA 9154066



obras el 4 de Julio de 2.002 a las 8:00 a.m., dándole cumplimiento a esta Etapa del Proyecto.

4.3. EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO

inició en julio 03 de 2002 la construcción del PROYECTO ESTADIO DE

F TBOL DEPORTIVO CALI y SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS, de conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE CONSTRUCCI N. En consecuencia, EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, por su cuenta y riesgo desarrollará la construcción del ESTADIO DE F TBOL DEPORTIVO CALI y SUS OBRAS COMPLEMENTARIAS, la cual será supervisada por un INTERVENTOR contratado por EL FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI, en un todo de conformidad con EL CONTRATO DE CONSTRUCCION referido en el antecedente CUARTO de este documento

En ejecución de esta etapa EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO deberá realizar y cumplir con las obligaciones adquiridas por medio del CONTRATO DE CONSTRUCCION celebrado con la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, que consta en documento privado de julio 3 de 2002, con el fin de construir el Proyecto del Estadio Deportivo Cali y sus obras complementarias de acuerdo con las especificaciones técnicas, los planos y el contrato de construcción con sus correspondientes modificaciones y adiciones.

La fase relativa a la operación del Estadio de Fútbol y Espectáculos será reglamentada por el FIDEICOMITENTE, EL PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO y LA FIDUCIARIA, una vez EL INTERVENTOR del proyecto mediante comunicación escrita dirigida a ALIANZA certifique la terminación del proyecto, siempre y cuando se considere conjuntamente entre el FIDEICOMITENTE, EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. que para el manejo o administración de ciertas áreas del Estadio se requiere de la Administración

Fiduciaria. _____

CAPITULO QUINTO _____

DE LOS BENEFICIOS. _____

5.1. Beneficiarios: Son BENEFICIARIOS del presente contrato de fiducia y por lo tanto de los bienes resultantes de la construcción del Proyecto, que hacen parte del fideicomiso, **EL FIDEICOMITENTE y EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO**, así:

5.1.1. Beneficios del FIDEICOMITENTE: Le corresponde recibir a título de beneficio o a título de liquidación del fideicomiso, la propiedad sobre los bienes descritos en el Capítulo III del CONTRATO DE CONSTRUCCION, descritos en los anexos referidos en dicho Capítulo. _____

5.1.2. Beneficios del PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO: El PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO tendrá derecho a recibir a título de beneficio o a título de liquidación del fideicomiso, los bienes que le correspondan de acuerdo con el capítulo III del CONTRATO DE CONSTRUCCION, descritos en los anexos referidos en dicho Capítulo. _____

5.2. Cesión del Beneficio: LOS BENEFICIARIOS podrán en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le corresponden en este fideicomiso, mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato, y la notificación de la cesión a ALIANZA para efectos de su registro. ALIANZA se reserva el derecho de solicitar o incluir modificaciones al texto de las cesiones cuando considere que con él se afecten derechos de alguna de las partes o de la Fiduciaria, así mismo se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, con razones que lo justifiquen en este último caso. _____

5.3 De conformidad con la Escritura Pública 1.262 de Marzo 12 de 1.999 de la Notaria Décima del Circulo de Cali, mediante la cual se constituyó el FIDEICOMISO 34311212 DEPORCALI, los

AA 9154067



derechos de Beneficiario que le corresponden al FIDEICOMITENTE, la ASOCIACION DEPORTIVO CALI, no podrán ser cedidos, ni transferidos, ni enajenados a ningún título, sin autorización previa de la sociedad

CIUDADELA INDUSTRIAL DE OCCIDENTE S.A. excepto cuando se trate del giro ordinario de los negocios del FIDEICOMITENTE o cuando se trate de aquellas operaciones necesarias para desarrollar el Proyecto de acuerdo con lo establecido en los correspondientes contratos de Fiducia o en el CONTRATO DE CONSTRUCCION.

5.4 El PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO no podrá ceder sus derechos en el Fideicomiso sin la aprobación previa de ALIANZA y de la ASOCIACION DEPORTIVO CALI. En ningún caso podrá existir una cesión de derechos en el fideicomiso independiente de la cesión del CONTRATO DE CONSTRUCCION, excepto que esto sea autorizado en forma previa y por escrito por la ASOCIACION DEPORTIVO CALI

CAPITULO SEXTO
VINCUACION DE TERCEROS COMPRADORES O ADQUIRENTES DE BIENES.

6.1. EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, suscribirá con terceros interesados en adquirir bienes o unidades del Proyecto, a los que se les denominara TERCEROS COMPRADORES o ADQUIRENTES DE BIENES, los contratos de promesa de compraventa de cada bien o unidad. EL PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO deberá informar a ALIANZA sobre la suscripción de éstos, a favor de quien, y la unidad sobre la cual recae la enajenación, anexando una copia del respectivo contrato.

6.2 En los contratos de Promesa de Compraventa se dejará establecido que los dineros o recursos derivados de la Promesa deberán ser entregados por el Prometiente Comprador al presente FIDEICOMISO, por cuenta del PROMOTOR GERENTE DEL

cu

PROYECTO, para ser administrados de conformidad con las instrucciones que se determinan en el presente contrato.

8.3 Las escrituras públicas de venta serán otorgadas por EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO según lo establecido en los contratos de Promesa de Compra y venta y _____ por ALIANZA en representación del Fideicomiso. _____

PARAGRAFO: Ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMITENTE ni el FIDEICOMISO asumen ninguna responsabilidad con los TERCEROS COMPRADORES o ADQUIRENTES DE BIENES, pues es una relación que se establece única y exclusivamente entre éstos y el PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, y es por cuenta de éste que los recursos ingresan al FIDEICOMISO. _____

CAPITULO SEPTIMO _____

INSTRUCCIONES A LA FIDUCIARIA: _____

7.1. Instrucciones: Para el desarrollo del objeto del presente contrato ALIANZA seguirá, además de las instrucciones contenidas en el contrato de construcción, las siguientes instrucciones: _____

7.1.1. Recibir y administrar para el Patrimonio Autónomo los dineros o recursos provenientes de los pagos que en virtud de las promesas de compra y venta sobre las unidades o bienes resultantes de la construcción del PROYECTO se obliguen a efectuar los terceros interesados en adquirir dichas unidades, para lo cual celebrarán con EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO los respectivos contratos. Igualmente recibir los dineros o recursos del Proyecto tal como se definen en el CONTRATO DE CONSTRUCCION, en el punto 4.1. _____

7.1.2. Girar de los recursos vinculados al Patrimonio Autónomo, y que conforman los recursos del proyecto, aquellos que solicite EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO con el visto bueno del INTERVENTOR, para atender los gastos del proyecto del Estadio y sus obras complementarias o relacionados con éste. Los pagos se harán en un plazo de Ocho

AA 9154068



(8) días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la comunicación en la que conste su solicitud y estarán sujetos a la disponibilidad y existencia de los fondos correspondientes. Las órdenes de pago

así entregadas serán incontrovertibles para ALIANZA, quien procederá a girar sin mayor constatación y análisis, no siendo de su responsabilidad el destino final que se le dé a estas sumas.

PARAGRAFO: Tanto el PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, como EL INTERVENTOR, tendrán en cuenta para las órdenes de giro que solicitarán a ALIANZA, que los recursos se aplicarán a los gastos del mismo Proyecto del Estadio y sus obras complementarias tal como se define en el CONTRATO DE CONSTRUCCION en los puntos 1.4, 5.3 y 5.6, así como todos aquellos puntos del CONTRATO DE CONSTRUCCION concordantes con el tema, y se pagarán previo los requisitos antes indicados a quien corresponda.

7.1.3 Suscribir las Escrituras Públicas contentivas de los Contratos de Compraventa que sobre las unidades resultantes del proyecto realice EL PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO.

7.1.4 Transferir a título de beneficio o a título de liquidación del fideicomiso, a la ASOCIACION DEPORTIVO CALI y a SUITES Y PALCOS S.A., los bienes que les correspondan a cada uno de ellos en el Proyecto del Estadio y sus obras complementarias de acuerdo con el CONTRATO DE CONSTRUCCION celebrado entre ellos.

7.1.5 Llevar un registro de beneficiarios, cesionarios y terceros compradores o adquirentes de bienes de conformidad con la notificación que de cesiones de derechos de beneficio y promesas de compra venta le haga EL PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO.

CAPITULO OCTAVO _____
DE LAS PARTES _____
8.1. Obligaciones de ALIANZA: _____
Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y responderá hasta de la culpa leve en el desarrollo de su gestión, comprometiéndose en desarrollo de este contrato a:
8.1.1. Realizar todas las gestiones necesarias de conformidad con las instrucciones impartidas por LOS BENEFICIARIOS para el cumplimiento del objeto del contrato, teniendo en consideración que no constituye objeto del fideicomiso la construcción ni desarrollo del PROYECTO, el cual es responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO. _____
8.1.2. Mantener los bienes objeto de la Fiducia, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. _____
8.1.3. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario Fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informada por el PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO, esto es la Sociedad SUITES Y PALCOS S.A. de los hechos que las generen. _____
8.1.4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, y aún de los mismos beneficiarios. _____
8.1.5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Bancaria cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que ALIANZA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna. _____

AA 9154069



B.1.6. Efectuar la transferencia de los bienes a la persona o personas a quien corresponda conforme a este contrato o a la ley, durante la vigencia de este Contrato o una vez concluido el negocio fiduciario.

B.1.7. Rendir cuentas de su administración al FIDEICOMITENTE y al PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO, cada 3 meses mediante la presentación de un balance y estado de pérdidas y ganancias del fideicomiso y mensualmente mediante la presentación del extracto del Fondo Común Ordinario del fideicomiso.

B.1.8. Informar a LOS BENEFICIARIOS y/o CESIONARIOS DEL BENEFICIO, las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por la Fiduciaria, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del proyecto o puedan afectarlo.

B.1.9. Las demás obligaciones pactadas en este contrato, y aquellas que las partes convinieron en el CONTRATO DE CONSTRUCCION y que hacen relación con las funciones de ALIANZA como fiduciaria.

PARÁGRAFO: RESPONSABILIDAD DEL PROYECTO: ALIANZA no es Gerente del Proyecto de Construcción del Estadio del Deportivo Cali y sus obras complementarias, incluidas las SUITES que hacen parte del mismo, ni Constructor, ni Interventor y por lo tanto no se hace responsable de la ejecución del proyecto, ni de la obra, en cuanto a calidad, costo, término de entregas, así como tampoco de la supervisión y control del mismo o de la obra. Es entendido que la destinación y cuidado del inmueble, así como la ejecución del proyecto, su viabilidad, éxito y auditoría son de cargo y responsabilidad del PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO la sociedad SUITES Y PALCOS S.A., a su juicio exclusivo, sin que exista por tales motivos responsabilidad alguna de ALIANZA más allá del cumplimiento de sus

obligaciones consignadas en el presente CONTRATO. _____
8.2. Obligaciones del PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO: _____
Independientemente de las obligaciones propias de sus funciones de Promotor Gerente del Proyecto con relación al desarrollo y construcción del Proyecto del Estadio, EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO asume las siguientes obligaciones con respecto al Fideicomiso, teniendo en cuenta en todo caso que la responsabilidad de EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO estará determinada por el fiel cumplimiento de todas las obligaciones, actividades y gestiones contempladas en el presente contrato y en el CONTRATO DE CONSTRUCCION, entendiéndose que su labor está enfocada a proveer los medios y recursos necesarios para la ejecución total del Proyecto y en el tiempo acordado en el CONTRATO DE CONSTRUCCION. _____
8.2.1. Entregar con diez días hábiles de antelación a la fecha de la firma, las minutas de los documentos que ALIANZA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietario fiduciario del predio sobre el cual se desarrollara el proyecto y de los bienes que se construyan en el. _____
8.2.2. Entregar a ALIANZA el paz y salvo correspondiente a cada uno de los TERCEROS COMPRADORES o ADQUIRENTES DE BIENES a los que deba efectuar ALIANZA la transferencia. _____
8.2.3. Mantener permanentemente informado al FIDEICOMITENTE y a ALIANZA del desarrollo del proyecto a través de los canales de información establecidos en el CONTRATO DE CONSTRUCCION. _____
8.2.4. Las demás que de conformidad con este contrato le correspondan en desarrollo del CONTRATO DE CONSTRUCCION. _____
8.2.5. Prestar su colaboración a ALIANZA, para la realización del objeto establecido en este contrato. _____
8.2.6. Entregar a ALIANZA los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, así como los necesarios para el pago

AA 9154070
ALIANZA 3
CAPITULO
COMITE
PROMOTORA (S)



de los gastos costos y honorarios que
se generen con ocasión de la ejecución
del Fideicomiso objeto de
reglamentación por este documento,
recursos que podrán provenir de capital
propio, de las ventas que haya

efectuado o de créditos otorgados a su nombre para el
PROYECTO. _____

8.2.7. Celebrar las promesas de compraventa y remitir copia
del documento suscrito a ALIANZA para efectos del registro que
ésta debe llevar. _____

8.2.8. Celebrar con cada uno de los prometedores compradores
los respectivos contratos de compraventa mediante los cuales
se dé cumplimiento a las promesas, contratos que serán
ratificados por ALIANZA en el mismo instrumento en su
condición de propietario fiduciario de los predios en los
cuales se desarrolla el PROYECTO. _____

8.2.8.. Salir al saneamiento por los vicios redhibitorios que
llegaren a resultar como consecuencia del desarrollo del
PROYECTO. _____

8.2.9. Ordenar los pagos que le corresponda hacer en
cumplimiento del contrato de construcción, cumpliendo para
ello las condiciones estipuladas en el Capítulo Séptimo de
este contrato. _____

PARAGRAFO: Para garantizar el pago de sus obligaciones EL
PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO se obliga con la suscripción de
este contrato, a otorgar a ALIANZA un pagaré en blanco con su
carta de instrucciones para ser llenado, el cual podrá ser
utilizado por ALIANZA cuando requiera el pago de cualquiera
de estos recursos. _____

8.3. Obligaciones del FIDEICOMITENTE : Al FIDEICOMITENTE
frente al Fideicomiso le corresponde la obligación de pedir

ay

a Ciudadela Industrial de Occidente S.A. salir al saneamiento por evicción del predio transferido en Fiducia. Así mismo se compromete a que su equipo de fútbol juegue siempre en el Estadio cuando se encuentre de local, salvo evento de fuerza mayor o caso fortuito o decisión de autoridades deportivas u otra autoridad competente. De acuerdo con el CONTRATO DE CONSTRUCCION celebrado por EL FIDEICOMITENTE con EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, aquel no asume responsabilidad frente ALIANZA, ni terceros por el desarrollo del PROYECTO. _____

CAPITULO NOVENO _____

PLAN DE CONTINGENCIAS E INCUMPLIMIENTO _____

9.1. Plan de contingencias: Como garantía de la obligación que tiene el PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO de suministrar todos y cada uno de los recursos requeridos para el desarrollo del proyecto y para la asunción de los gastos y costos del fideicomiso, con la suscripción del presente contrato EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO confiere mandato irrevocable a favor de ALIANZA para que ésta, cuando EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO incumpla con su obligación de suministrar los recursos aludidos, previa solicitud escrita enviada por EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO y/o EL INTERVENTOR a ALIANZA por ese solo hecho, sin necesidad de requerimiento alguno, ésta proceda a enajenar a terceros las unidades o bienes del Proyecto del Estadio y sus obras complementarias que, de acuerdo con el CONTRATO DE CONSTRUCCION le correspondan a SUITES Y PALCOS S.A., respecto de las cuales ALIANZA no tenga registrado prometiente comprador. El encargo irrevocable que se le otorga a ALIANZA podrá ser ejercido por ella mediante la suscripción de las promesas de compraventa y escrituras de venta respectivas, en las cuales obre en nombre y por cuenta de EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, o mediante la cesión por cuenta del PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO de los derechos que a éste correspondan en el Fideicomiso circunscritos a las

AA 9154071



unidades o bienes de que se trate. Esta es una orden incondicional e irrevocable, toda vez que el encargo se confiere en interés de terceros.

Lo anterior se ha de surtir sin

perjuicio de la obligación de pago de intereses de mora y/o indemnización de perjuicios a que haya lugar por su incumplimiento.

9.2. Determinación del valor: ALIANZA tomará como base del precio el valor consignado en la última promesa de compraventa que le haya sido entregada a ALIANZA sobre bienes similares, y si no existe promesa el precio base será el de la lista de precios de SUITES Y PALCOS S.A. que tenga ALIANZA en su poder al momento de iniciar el proceso de venta.

9.3. Procedimiento: Para la enajenación de las unidades ALIANZA procederá así:

9.3.1. Ofrecerá las unidades o bienes del Proyecto inicialmente por el noventa por ciento (90%) del valor señalado en el numeral 9.2. anterior. Si pasado un (1) mes no se hubiere logrado la enajenación, ALIANZA podrá reducir este valor al ochenta por ciento (80%); por cada mes adicional en que no se logre la enajenación, ALIANZA podrá reducir el valor en un diez por ciento (10%), hasta lograrse la enajenación pero sin reducir el valor de la enajenación más allá del sesenta por ciento (60%) del valor determinado en el numeral anterior.

9.3.2. ALIANZA tendrá derecho a una comisión equivalente al tres por ciento (3%) del valor de la enajenación, si la efectúa directamente, o al uno por ciento (1%) si la efectúa con intervención de un tercero, independientemente de la comisión de éste. Todos los gastos y costos en que incurra

Handwritten signature or initials.

ALIANZA en razón de la enajenación de las citadas unidades o bienes serán de cargo del PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO.

CAPITULO DECIMO

RENDIMIENTOS

10.1. Rendimientos: Los rendimientos que puedan producir los bienes fideicomitidos o los que puedan resultar en los activos del FIDEICOMISO al momento de la liquidación de la etapa de construcción a que se refiere este documento, serán para EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO. No obstante, si éste no provee los fondos necesarios para sufragar los gastos de la ejecución y cumplimiento del FIDEICOMISO, ALIANZA podrá de ellos hacer las siguientes deducciones:

10.1.1. La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar y que tenga relación con el proyecto.

10.1.2. La de los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y la ejecución del proyecto, si fuere necesario

10.1.3. La de la remuneración de ALIANZA prevista adelante.

CAPITULO DECIMO PRIMERO

GASTOS, COSTOS Y REMUNERACION DE ALIANZA

11.1. Gastos y Costos: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el funcionamiento y la ejecución del FIDEICOMISO y/o del PROYECTO, y los que se generen por la constitución, disolución o liquidación del contrato sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo de EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO, y se pagarán en primer lugar de los recursos del proyecto o de los rendimientos financieros si los hubiere, en caso contrario los pagará directamente EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ALIANZA, en la dirección que se le indique. Las sumas derivadas de estos conceptos, que hayan sido cubiertos por

AA 9154072
3
11.0
NOTARIA (S)



ALIANZA y las de su remuneración, causarán intereses de mora, a razón de la tasa corriente bancaria. Responderá EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO de los gastos y costos que se causen después de la liquidación del contrato, por la

defensa de los bienes fideicomitidos ante terceros. _____

11.2. Remuneración: Como remuneración por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a LA COMISION que se determina de la siguiente manera: _____

11.2.1. Hasta el Acta de Iniciación de Obras, la Fiduciaria ha causado por cuenta del FIDEICOMITENTE, la remuneración pactada en los numerales 1 y 2 de la Cláusula 8.2 de la Escritura Pública No. 1.262 de Marzo 12 de 1.999 de la Notaría Décima de Cali, es decir la suma de \$500.000 a la firma del Contrato de Fiducia y dos salarios mínimos legales mensuales por mes de vigencia de esta Etapa. _____

11.2.2. Durante la construcción del Proyecto, la Fiduciaria tendrá derecho a causar por cuenta del PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO con cargo a los recursos del proyecto, una suma de Seiscientos Millones de pesos (\$600.000.000), a razón de \$25.000.000 por cada mes, durante 24 meses, o una suma equivalente al 4% de los recursos líquidos generados en el FIDEICOMISO 35351485 CLUB DE CANJES administrado por ALIANZA, la que sea mayor de las dos sumas así calculadas, sin exceder en ningún caso de Seiscientos Millones de pesos (\$600.000.000), la cual se causará y pagará en la misma oportunidad en la que se distribuyan los beneficios a los Beneficiarios del FIDEICOMISO 35351485 CLUB DE CANJES. Estos honorarios son fijos independientemente de la duración del proyecto. Las comisiones aquí pactadas, es decir la suma total de \$600.000.000 incluye las comisiones pactadas en el FIDEICOMISO CLUB DE CANJES. Así las cosas, ALIANZA recibirá por los dos fideicomisos, DEPORCALI y CLUB DE CANJES, una suma

CW

total de \$600.000.000, durante la construcción del Proyecto. _____
11.2.3. En caso de que las partes pacten la Fase de Operación de las unidades resultantes del inmueble o de parte de ellas a través de esquemas fiduciarios EL FIDEICOMITENTE, EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO y ALIANZA pactarán la remuneración correspondiente en el Contrato Reglamentario que se suscriba para dicha Fase. _____
ALIANZA tendrá derecho a las comisiones indicadas desde el mismo momento del acaecimiento de los hechos que las genera y podrá deducirlas de los rendimientos a que haya lugar. El derecho de remuneración subsiste para ALIANZA hasta tanto se termina la liquidación del Fideicomiso. _____
CAPITULO DECIMO SEGUNDO _____
DURACION Y TERMINACION _____
12.1. Duración: Este contrato tendrá la duración necesaria para desarrollar su objeto, sin exceder el término máximo señalado por la ley. _____
12.2. Terminación del contrato: Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos: _____
12.2.1. Haberse cumplido su finalidad. _____
12.2.2. La renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del C de Co. _____
12.2.3. El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del C. de Co. con excepción de las previstas en los numerales 6 y 11 de dicho artículo. _____
CAPITULO DECIMO TERCERO _____
LIQUIDACION _____
13.1. La liquidación del patrimonio autónomo se realizará cuando ocurra una causal de terminación del contrato de fiducia o del CONTRATO DE CONSTRUCCION o cuando se terminen las obras del Proyecto y se procederá en los términos que a continuación se indican: _____
13.1.1. ALIANZA requerirá por escrito al PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes le entregue la totalidad de la información necesaria para efectuar los pagos y el

AA 9154073



estado de las obligaciones y créditos a cargo del fideicomiso.

13.1.2. Se procederá al pago o subrogación de los pasivos del fideicomiso y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes de él. Para ello se recibirán en,

NOTARIA (2)

caso de requerirse las sumas pertinentes de SUITES Y PALCOS S. A. Y/O de sus CESIONARIOS DE BENEFICIO.

13.1.3. En segundo término procederá al pago de las sumas que se deban a ALIANZA por concepto de pagos hechos con sus recursos para el desarrollo de este fideicomiso y de su remuneración no pagada.

13.1.4. Transferirá y entregará a LOS BENEFICIARIOS Y/O CESIONARIOS DE BENEFICIO, el dominio de los bienes que le corresponda a la Asociación Deportivo Cali y a Suites y Palcos S. A. en el Proyecto del Estadio y sus obras complementarias de acuerdo con el CONTRATO DE CONSTRUCCION. Esta obligación se entenderá cumplida con la firma de ALIANZA de los documentos correspondientes según la respectiva solemnidad.

13.1.5. Entregará a LOS BENEFICIARIOS Y/O CESIONARIOS DE BENEFICIO proporcionalmente con su participación, el excedente que resulte si lo hay después de este procedimiento.

13.1.6. Entregará al FIDEICOMITENTE y al PROMOTOR GERENTE DE PROYECTO las cuentas de su gestión, entendiéndose que quince días hábiles después de dicha entrega si no se formulan observaciones o quince (5) días hábiles después de haberse formulado por ALIANZA la última de las explicaciones pedidas se habrá terminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato se entenderá terminado sin más actos o requisitos.

Durante el periodo de la liquidación, solo procederán para ALIANZA, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

CAPITULO DECIMO CUARTO
 REPORTE A LA CIFIN

14.1. Autorización reporte y consulta a la CIFIN: LOS BENEFICIARIOS por

Uy

la firma del presente contrato reglamentario y los CESIONARIOS DEL BENEFICIO autorizan a ALIANZA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, las partes aceptan que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia.

LOS BENEFICIARIOS y LOS CESIONARIOS DE BENEFICIO manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- y demás entidades que manejan este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPITULO DECIMO QUINTO

15.1. **ARBITRAMIENTO.** Todas las diferencias o controversias que se presenten^o surjan entre las partes en relación con este contrato, se someterá a la decisión de árbitros y se resolverá mediante el procedimiento arbitral, ante el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali y bajo el procedimiento previsto por la ley vigente sobre el tema. Los árbitros serán tres, decidirán en derecho, y serán nombrados de común acuerdo por las partes, y en su defecto por la Cámara de Comercio de Cali.

AA 9154074
ALIANZA S
DEL CIRCUITO
CALI



15.2. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones, comunicaciones, avisos, requerimientos, en las siguientes direcciones:

BENEFICIARIOS: _____
ASOCIACION DEPORTIVO CALI: Calle 34 Norte No.,

2-Bis-75, Cali _____

SUITES Y PALCOS S.A.: Avenida 5 Norte No. 21-N-22 Of. 205 y 206, Cali

ALIANZA : Calle 25 Norte No. 7-N-10, Cali _____

El cambio de dirección solo tendrá efectos cuando sea comunicado a ALIANZA por escrito. _____

Leída la presente escritura por los otorgantes, la aceptan, la aprueban y la firman por ante mí el Notario, que de lo expuesto doy fé, advertidos de las formalidades legales del registro, dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Derechos \$ 30,000 Decreto 1681 Septiembre 16 de 1996. Reformado mediante Resolución No.4188 de Diciembre 28 del año 2.001. Retención en la Fuente \$ _____ IVA: \$ 27.296.

Recaudo Superintendencia y Fondo de Notariado \$ 5.000.00. EXENTOS DE PAZ Y SALVO NACIONAL Decreto 2503 Diciembre 29 de 1987. La presente escritura se corrió en las hojas números: AA 9154060/ 4061/ 4062/ 4063/ 4064/ 4065/ 4066/ 4067/ 4068/ 4069/ 4070/ 4071/ 4072/ 4271.

4073/ 4074/ ENTRELINEAS: "o" VALE. ENTRELINEAS: "cuyo extracto" VALE. - - - - -

ENTRELINEAS: "4271" VALE. - - - - -

ly

EL FIDEICOMITENTE:

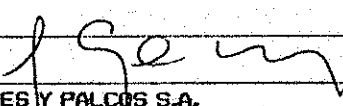

 
ASOCIACION DEPORTIVO CALI

HUMBERTO ARIAS GARCIA

Representante Legal

cc. 2.441.321 de Cali

EL PROMOTOR GERENTE DEL PROYECTO

 
SUITES Y PALCOS S.A.

FRANCISCO JAVIER GONZALEZ GOMEZ

Representante Legal

cc. 19.221.072 de Bogotá

LA FIDUCIARIA:

 
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FELIPE OCAMPO HERNANDEZ

Representante Legal

cc. 16.657.169 de Cali

Contestación Demanda Proceso ejecutivo 2020 - 604 - Fideicomiso Deporcali

David Felipe Sanchez C <davisanchez@alianza.com.co>

Miércoles 30/06/2021 3:13 PM

Para: Juzgado 12 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Julian Leonardo Nieto Monedero <jnieto@alianza.com.co>; Ilse Margarita Melendez Lozada <imelendez@alianza.com.co>; Andrea Isabel Aguirre Sarria <aaguirre@alianza.com.co>; Manuel Alejandro Cujar Henao <macujar@alianza.com.co>; Edgar Andres Mina Mina <emina@alianza.com.co>; Laura Arbelaez Gil <laarbelaez@alianza.com.co>; Leydy Tatiana Cuellar Florez <lecuellar@alianza.com.co>

📎 4 archivos adjuntos (5 MB)

Contestación Dda Proceso Ejecutivo 2020 - 604 Fid._Deporcali Vr 29-06-2021.pdf; Anexo No. 1 Certificado SFC y CCC Junio 2021 (5).pdf; Anexo No. 2 Contrato de Fiducia Deporcali (5) (1).pdf; Anexo No. 3 Contrato Reglamentario Fid._Deporcali (6) (1).pdf;

Cali, 30 de junio de 2021,

Buenas tardes,

Doctor

Jairo Alberto Giraldo Urrea

Juez 12 Civil Municipal de Cali

j12cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad

Referencia: Contestación de la demanda y Excepciones de mérito

Proceso: Ejecutivo

Demandante: Estadio Deportivo Cali P.H. NIT 900.390.761-3

Demandado: Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Deporcali con NIT 830.531.315-3

Radicado: 2020 - 604

Negocio: Fideicomiso Deporcali

Suite: E-276 identificada con Matricula Inmobiliaria No. 378-141274

Por medio de la presente nos permitimos remitir contestación formal de la demanda de la referencia en formato PDF y los anexos que la complementan.

Muchas gracias,

Cordialmente,

David Felipe Sánchez Cano

Abogado Senior

Alianza Fiduciaria

Tel: +57 (2) 524 06 59 Ext: 2055

davisanchez@alianza.com.co

Cra. 2 No.7 Oeste - 130 Barrio Santa Teresita

Cali - Colombia



Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por [Alianza en Línea](#). En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr Pablo Valencia Agudo -

30/6/2021

Correo: Juzgado 12 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali - Outlook

Suplente - Correo Electrónico: defensoriaalianzafiduciaria@ustarizabogados.com - Teléfono: +57 (1) 6108161 - +57 (1) 6108164 - Dirección: [Cra 11A # 96 - 51 Oficina 203 Edificio Oficity, Bogotá](#) - Pagina Web: www.ustarizabogados.com

SECRETARIA. Cali, mayo 13 de 2022. En la fecha se pasa a la mesa del señor Juez, para proveer.
El Secretario

HAROLD AMIR VALENCIA ESPINOSA

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
Santiago de Cali, mayo trece (13) del año dos mil veintidós (2.022)

Como quiera que el apoderado judicial de la parte demandada allega escrito contestando la demanda y proponiendo excepciones, el juzgado,

RESUELVE:

Del escrito de contestación y las excepciones propuestas por el apoderado judicial de la parte demandada, se corre traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días, para que se pronuncie sobre ellas, y adjunte o pida las pruebas que pretende hacer valer, de conformidad a lo establecido en el artículo 443 numeral 1 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE.
El Juez,

JAIRO ALBERTO GIRALDO URREA

RAD: 760014003012-2020-00604-00
REF: EJECUTIVO
DTE: ESTADIO DEPORTIVO CALI
DDO: FIDEICOMISO DEPORCALI

5

Firmado Por:

Jairo Alberto Giraldo Urrea
Juez
Juzgado Municipal
Civil 012
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0f182905315b987341b0ffca6bc708982d8b9595cb474d153490bbf1474c3d82**
Documento generado en 13/05/2022 10:32:13 AM

**Descargue el archivo y valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**