

67
1
DA 01802673



67. F.F.G.P

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA (2.880)
ACTO: CONSTITUCION FIDEICOMISO Y TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL

2890. No 4/01

FIDEICOMITENTE: ANIBAL LOPEZ ZAPATA. (C) 3'503.431
BENEFICIARIO: PROMOTORA BERNAVENTO S.A. (N) 900.133.650-3
FIDUCIARIA: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (N) 805.012.912-0
INMUEBLES: LOTE DE TERRENO, FRACCION DE BELEN, QUE HACE PARTE DEL LOTE 13 QUE SE DESMEMBRÓ DEL LOTE B, QUE A SU VEZ SE DESMEMBRO DE LA FINCA EL PORTAL, y LOTE DE TERRENO SITUADO EN EL PARAJE DENOMINADO ALTAVISTA DE LA FRACCION DE BELEN.-----
CIUDAD: MEDELLIN. URBANOS -----
MATRICULAS INMOBILIARIAS: 001-507178 Y 001-186284.-----
CODIGO CATASTRAL:3359980000-----
AVALUOS CATASTRALES: \$ 300.602.000 y 191.085.000.-----
NOTARIA DOCE CIRCULO NOTARIAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-----

30750-71

=====

En la ciudad de Medellín, departamento de Antioquia, República de Colombia, a los CUATRO (04) ----- días del mes de MAYO del año dos mil siete (2007, al Despacho de la Notaría Doce del Circulo Notarial de Medellín, cuyo Notario Titular es el doctor JORGE IVAN CARVAJAL SEPULVEDA, Comparecieron: ANIBAL LOPEZ ZAPATA, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No 3'503.431, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien actúa a nombre propio; y en adelante se denominara EL FIDEICOMITENTE; JORGE ANIBAL LOPEZ ACOSTA, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía numero 71'667.841 de Medellín, de estado civil soltero, quien actúa en su calidad de representante legal de la Sociedad PROMOTORA BERNAVENTO S.A., debidamente facultado para actuar; Sociedad domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública número 462 de fecha Enero 29 de

dos mil siete (2007) otorgada en la Notaria Primera (1ª.) del círculo notarial de la ciudad de Medellín, calidad que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, que en adelante y para los efectos de este contrato se denominará **EL BENEFICIARIO**; y **FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70'553.218 expedida en Envigado, quien obra en su calidad de apoderado, según poder constituido mediante escritura pública número 688 del nueve (9) de abril de 2007, Notaria Setenta y Dos (14) del Círculo de Bogotá D. C., de la **Sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A.**; sociedad domiciliada en Bogotá D.C. constituida por escritura pública número mil trescientos setenta y seis (1376) de fecha diez y nueve (19) de Febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaria décima (10ª.) del círculo notarial de la ciudad de Cali, calidad que acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Medellín y la Superintendencia Financiera, adjuntos para ser protocolizados con el presente instrumento, quien para efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, hemos convenido celebrar el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, que se regirá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes consideraciones:-----

I. CONSIDERACIONES:

1. **EL FIDEICOMITENTE**, es propietario de dos lotes de terreno, colindantes entre sí, ubicados en el Paraje Altavista, Fracción Belén, del Municipio de Medellín; e identificados con las matriculas inmobiliarias nos. 001-186284 y 001-507178; sobre los cuales se proyecta adelantar el desarrollo y construcción de un proyecto de vivienda multifamiliar, que se denominará **EDIFICIO BERNAVENTO**.-----
2. **EL BENEFICIARIO Y PROMOTOR** del **EDIFICIO BERNAVENTO**, será la Sociedad **PROMOTORA BERNAVENTO S.A.**; quien actúa en el presente documento en su calidad de **BENEFICIARIO**.-----
3. La Gerencia del proyecto estará a cargo de la Sociedad **DESARROLLO CONTEMPORANEO S.A.**; La Construcción estará a cargo de la Sociedad **PROMOTORA SAN FELIPE S.A.**-----

DA 01802413



4. EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO acordaron celebrar un contrato de fiducia mercantil con la Sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A. para transferirle a un Fideicomiso que se ha de constituir por este acto, el lote donde se desarrollará el proyecto EDIFICIO BERNAVENTO.

4. Con base en lo anterior EL FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO y ACCION FIDUCIARIA S.A manifiestan que por esta escritura celebran un contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE conforme con las previsiones generales de los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio, que se registrá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia:-----

II. CLAUSULAS:

CAPITULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

CLAUSULA PRIMERA: 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: Es el patrimonio autónomo o sea el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de Fiducia mercantil.-----

2. FIDUCIARIA O ACCION FIDUCIARIA: Es la sociedad ACCION FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el patrimonio autónomo, en los términos y condiciones establecidos en esta escritura pública.-----

3. EL FIDEICOMITENTE: ANIBAL LOPEZ ZAPATA, de las condiciones civiles anotadas.-----

4. BENEFICIARIO DE LA VENTA DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS REPRESENTATIVOS DEL LOTE: EL FIDEICOMITENTE.-----

5. LOS BENEFICIARIOS DEL LOTE Y LOS BENEFICIOS DEL FIDEICOMISO DERIVADOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO: EL PROMOTOR.-----

6. **LOS BENEFICIARIOS DE AREA:** Personas naturales o jurídicas que se vinculan al proyecto, mediante aportes en dinero o en especie con el fin de recibir a título de restitución áreas privadas. -----

7. **PROYECTO INMOBILIARIO:** Desarrollo inmobiliario, de vivienda unifamiliar en un Edificio de propiedad Horizontal que consta de 48 apartamentos, (3 por cada nivel); que construirá EL PROMOTOR, por su cuenta y riesgo.-----

CLÁUSULA SEGUNDA: PARTES: Son partes en el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, LOS FIDEICOMITENTES, EL BENEFICIARIO y LA FIDUCIARIA. -----

CAPITULO SEGUNDO - OBJETO DEL CONTRATO

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO O FINALIDAD DEL CONTRATO. Las finalidades del presente contrato son las siguientes: -----

1. Que LA FIDUCIARIA como vocera del presente fideicomiso, mientras realiza las operaciones que se indican más adelante, mantenga la titularidad jurídica de los inmuebles entregados en fideicomiso.-----
2. Que LA FIDUCIARIA como vocera del presente fideicomiso, permita iniciar los tramites necesarios para desarrollar sobre el predio que se transfiere un Edificio de Apartamentos para vivienda multifamiliar.-----
3. Que LA FIDUCIARIA como vocera del presente fideicomiso, permita iniciar la promoción, comercialización de un proyecto de vivienda unifamiliar.-----
4. LA FIDUCIARIA como vocera del presente fideicomiso, permita iniciar la construcción de las unidades de vivienda unifamiliar en el inmueble que se transfiere.-----
6. Que LA FIDUCIARIA como vocera del presente fideicomiso, otorgue las garantías que fueren necesarias para la realización del proyecto mencionado anteriormente.-----
7. Que LA FIDUCIARIA como vocera del presente fideicomiso, celebre todos los actos necesarios para el desarrollo del proyecto que se ha de desarrollar en el inmueble que por este contrato se le transfiere a la Fiduciaria.-----
9. Que la Fiduciaria permita suscribir encargos fiduciarios donde los inversionistas se obliguen a aportar recursos equivalentes al valor de las unidades de vivienda resultantes del desarrollo del proyecto inmobiliario y a la

DA 01802411



terminación del proyecto restituyan a los Beneficiarios de Área, las unidades privadas de acuerdo a instrucciones de EL PROMOTOR.

CLAUSULA CUARTA: IRREVOCABILIDAD. El presente contrato es irrevocable, en consecuencia no podrá darse por terminado ni modificado total o

parcialmente en su objeto o instrucciones de manera unilateral por EL FIDEICOMITENTE, salvo autorización previa y escrita de EL BENEFICIARIO y aceptación previa y expresa de LA FIDUCIARIA.

CLAUSULA QUINTA MODIFICACIÓN Y ADICIÓN: El presente contrato sólo podrá ser modificado y adicionado por mutuo acuerdo de las partes contratantes o en su defecto por EL BENEFICIARIO y la FIDUCIARIA si no desconociere los derechos del FIDEICOMITENTE.

CAPITULO TERCERO - CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO

CLÁUSULA SEXTA: BIENES FIDEICOMITIDOS. EL FIDEICOMITENTE transfiere de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, a título de Fiducia mercantil de administración, con destino al patrimonio Autónomo que aquí se constituye, el derecho de dominio y la posesión que tiene y ejerce sobre los siguientes inmuebles:

1- Lote de terreno en la fracción de Belén del Municipio de Medellín, que hace parte del lote 13 que se desmembró del lote B, que a su vez se desmembró de la finca EL PORTAL, y que linda: por el norte en 33.00 metros aproximadamente con propiedad de Aníbal López zapata; por el sur en 33.50 metros aproximadamente con propiedad de Álvaro Gómez Bernal; por el oriente en 25 metros Aproximadamente con propiedad de Aura Correa de Fernández y por el occidente en 25.30 metros aproximadamente con calle en proyecto. **Matricula Inmobiliaria No. 001-507178.** Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur.

2- Lote de terreno con una cabida total de 920 metros², situado en el paraje denominado Altavista de la fracción de Belén, del Municipio de Medellín, lote que se desmembró de la finca denominada EL PORTAL, con los siguientes linderos: Por el occidente en extensión de 26 metros aproximadamente, con

proyecto de via obligada 10-77-4: Por el norte, en extensión de 35 metros aproximadamente con propiedad de la vendedora; por el oriente, en 27,50 metros aproximadamente, con terrenos propiedad de la vendedora y por el sur, en 33,75 metros aproximadamente, también con terreno de propiedad de la vendedora. **Nota.** Linderos tomados de la escritura publica numero 2421 del 27 de Julio de 1978 Notaria Tercera de Medellín. En dicha escritura se protocolizo un plano que detalla el lote. **Matricula Inmobiliaria No. 001-186284.** Oficina de Instrumentos Públicos Zona Sur.-----

CLÁUSULA SEPTIMA: TÍTULO DE ADQUISICIÓN: EL FIDEICOMITENTE adquirió el derecho de dominio de los inmuebles transferidos en fiducia, por escrituras publicas números 5869 del 31 de Agosto de 2006, Notaria 12 de Medellín; y escritura publica numero 2421 del 27 de Julio de 1978, Notaria 3ª de Medellín.-----

CLÁUSULA OCTAVA: LIBERTAD Y SANEAMIENTO: EL FIDEICOMITENTE declara que los bienes inmuebles transferidos en fiducia es de su exclusivo dominio y que están libres de hipotecas, demandas, embargos, condiciones resolutorias censo, anticresis patrimonio de familia, arrendamientos por escritura pública o por documento privado, comodato, limitaciones del dominio, fiducia, encargo fiduciario, derechos de uso, usufructo o habitación, deudas por servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional, departamental o municipal y de cualquier otra circunstancia que afecte su dominio, o que pueda poner en duda su sana tradición.-----

Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de la ley respecto de los inmuebles, obligación que se hace extensiva no sólo respecto de **ACCION FIDUCIARIA** sino también, frente a **EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DEL FIDEICOMISO** y **DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA**. Una vez se enajenen las unidades privadas que conformen **EL PROYECTO, EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DEL FIDEICOMISO** se obligan a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, reservándose el derecho de repetir contra **LOS FIDEICOMITENTES**.-----

Queda **ACCION FIDUCIARIA**, relevada expresamente de la obligación de

DA 01802415



responder del saneamiento por evicción y vicios redhibitorios al efectuar las transferencias de las unidades resultantes del proyecto, haciendo EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DEL FIDEICOMISO, (quienes se reservan a su vez el derecho de repetir contra EL FIDEICOMITENTE (S)) suyas todas las obligaciones

que por dichos conceptos se deriven, autorizando a LA FIDUCIARIA desde ya por la suscripción del presente instrumento, a incluir en las escrituras públicas mediante las cuales EL FIDEICOMISO efectúe las respectivas transferencias, la obligación de salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, de conformidad con lo establecido en la presente cláusula-----

Parágrafo: La responsabilidad por los vicios que se presenten por la construcción del proyecto corren por cuenta de EL BENEFICIARIO. -----

CLAUSULA NOVENA: DECLARACIÓN DE PAZ Y SALVO. EL FIDEICOMITENTE transfiere los inmuebles descritos en la cláusula Sexta del presente contrato, a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha, sean ellos nacionales, departamentales o municipales y por concepto de servicios públicos, si fuere el caso. Serán de cargo de EL BENEFICIARIO todos los impuestos y gastos de los aquí mencionados que se causen o liquiden con posterioridad a la firma del presente contrato. -----

CLÁUSULA DÉCIMA: ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE. De conformidad con lo acordado entre EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO, EL FIDEICOMITENTE hace entrega del inmueble objeto de este contrato a la firma del mismo a EL BENEFICIARIO. -----

CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: CUSTODIA Y TENENCIA. La sociedad PROMOTRA BERNAVENTO S.A., detenta la custodia de los INMUEBLES a título de Comodato Precario. En virtud de lo anterior, la sociedad PROMOTRA BERNAVENTO S.A., que detenta la custodia y tenencia del inmueble fideicomitado a título de Comodato Precario, responderá ante ACCION FIDUCIARIA, ante EL FIDEICOMISO y ante terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al predio se

le dé.-----

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y

PROCEDENCIA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS: EL FIDEICOMITENTE

manifiesta que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran económica y financieramente solventes, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores. Así mismo, manifiestan que los bienes que transfieren en virtud de la suscripción del presente contrato, en esta misma fecha, provienen del desarrollo de actos lícitos, todo lo cual ratifica con la suscripción del correspondiente formato de lavados de activos.-----

CAPITULO CUARTO - PATRIMONIO AUTÓNOMO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: PATRIMONIO AUTÓNOMO. Para todos los

efectos legales, con **LOS INMUEBLES** transferidos a título de fiducia mercantil por medio de este contrato, se conforma un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO FA- BERNAVENTO**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas como objeto de este contrato, y se mantendrá separado del resto de los activos de **ACCION FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** harán parte también los demás bienes que con destino a él entregue **EL (LOS) BENEFICIARIO (S)**, directamente y aquellos bienes que por accesión se incorporen a los inmuebles y los demás que adquiera el **PATRIMONIO AUTONOMO** contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley. A este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.-----

CLAUSULA DECIMA CUARTA: SEPARACIÓN PATRIMONIAL Y

OBLIGACIONES QUE GARANTIZAN LOS BIENES DEL FIDEICOMISO. Los

bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de **ACCION FIDUCIARIA** 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 y 1233 del Código de Comercio.-----



DA 01802416

CAPITULO QUINTO - CARACTERISTICAS

GENERALES DEL DESARROLLO INMOBILIARIO
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: CARACTERÍSTICAS
GENERALES DEL DESARROLLO INMOBILIARIO
PROYECTADO EDIFICIO BERNAVENTO: Sobre los lotes de terreno determinados en la cláusula Sexta

del presente contrato, **EL BENEFICIARIO** proyecta por su cuenta y riesgo la realización de un proyecto de vivienda multifamiliar, que consta inicialmente de 48 apartamentos, distribuidos en tres apartamentos por cada nivel y dos niveles mas de parqueaderos , con 28 celdas sencillas, 22 dobles en línea y 10 de visitantes.

Parágrafo Primero: Lo anterior se acepta como planteamiento inicial del proyecto, sin embargo **EL BENEFICIARIO**, podrá variar el número de unidades a desarrollar en la urbanización.

Parágrafo Segundo: Se aclara que **EL FIDEICOMITENTE**, no es constructor, ni interventor; ni participa de manera alguna en la construcción o ejecución del proyecto; y en consecuencia no es responsable de ninguno de los eventos previstos en el proyecto urbanístico; la tramitación de licencias o permisos, la terminación, calidad, costo o precio de los bienes que se construyen.

CAPITULO SEXTO - INSTRUCCIONES

CLAUSULA DECIMA SEXTA: INSTRUCCIONES. Para el desarrollo del objeto del presente contrato, **ACCION FIDUCIARIA** seguirá las siguientes instrucciones:

- 1- Mantener la titularidad jurídica de los inmuebles fideicomitados y conceder la custodia y tenencia a la sociedad **PROMOTORA BERNAVENTO S.A.**, en los términos establecidos en la cláusula décima primera.
- 2- Registrar como Beneficiarios del Fideicomiso al Promotor o a quien este designe.
3. Permitir al **BENEFICIARIO** iniciar los trámites necesarios para desarrollar sobre el predio que se transfiere un **EDIFICIO** de viviendas multifamiliar.

Parágrafo Primero: Es responsabilidad de **EL BENEFICIARIO** obtener los permisos de las autoridades competentes para desarrollar el proyecto, elaborar y

tramitar la aprobación de los planos, la elaboración de las minutas de las escrituras públicas y demás trámites para la transferencia de los inmuebles en cabeza del Patrimonio Autónomo constituido mediante el presente acto.-----

5- En desarrollo del presente contrato, **ACCION FIDUCIARIA** podrá, de los fondos del **FIDEICOMISO**, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento, cuando **EL (LOS) BENEFICIARIO (S)** no los suministren incluida su remuneración.-----

6- Llevará la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos.-----

7- Llevará el registro de **EL BENEFICIARIO**, de los **CESIONARIOS** de éste Fideicomiso.-----

8- Procederá a la liquidación de este contrato de acuerdo con lo establecido en el capítulo **décimo segundo** y a la entrega de lo que le corresponda a **EL BENEFICIARIO**, según el caso.-----

9- **ACCION FIDUCIARIA S.A.**, podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento de su solicitud o ejecución se estará en mora o retraso en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor.-----

10- **LA FIDUCIARIA** queda facultada irrevocablemente, para hacer las cesiones de fajas requeridas por el Municipio como presupuesto para la realización del proyecto, según instrucciones dadas por **EL PROMOTOR**.-----

11. Que permita el desarrollo del objeto del presente contrato.-----

CAPITULO SEPTIMO - OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Para el desarrollo del objeto de este contrato, **ACCION FIDUCIARIA S.A.** asume obligaciones de medio y no de resultado. En virtud de la naturaleza del contrato, **ACCION FIDUCIARIA** responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.-----

En especial deberá realizar las actividades que se enuncian a continuación:-----

1. Ejercerá, en su calidad de propietario fiduciario de los derechos de los bienes descritos, los derechos y las acciones y las defensas o excepciones derivadas



72
1
DA 01802417

de ese mismo derecho, respecto de los bienes del FIDEICOMISO, y de las mejoras y anexidades que se les incorporen. Como el ejercicio de estos derechos, acciones, defensas y excepciones, puede tener origen en hechos que afecten la tenencia, uso, goce y posesión de los inmuebles del fideicomiso, y la

sociedad PROMOTORA BERNAVENTO S.A. es tenedora y guardián de esos bienes, tal ejercicio, en los mencionados eventos, estará supeditado a la información que sobre los hechos que los hagan necesarios les de esta sociedad y/o **EL BENEFICIARIO que detente esta calidad en el momento de los hechos**, quienes son por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen por su omisión del deber de informar. Si el Fideicomiso no contare con los recursos necesarios para iniciar las acciones pertinentes; el Beneficiario (según el momento) deberá proveer los recursos. _____

2. Mantendrá los bienes objeto de este FIDEICOMISO, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Para este efecto, llevará separación contable en un todo ajustada a las normas legales y a las instrucciones de los organismos oficiales que vigilen su operación, y advertirá a los terceros sobre la circunstancia de estar actuando como fiduciario respecto al PATRIMONIO AUTÓNOMO. _____

3. Presentar la rendición de cuentas del fideicomiso a **EL BENEFICIARIO** que corresponde de acuerdo al momento; al menos una vez cada seis (6) meses calendario y en todo caso al finalizar la ejecución del presente contrato, sin perjuicio de la información relacionada con los ingresos y egresos del FIDEICOMISO la cual deberá proporcionarse mensualmente, y se presentará vía correo electrónico para lo cual EL (LOS) BENEFICIARIO (S), deberá registrarla previamente en ACCION FIDUCIARIA y notificar los cambios que se presenten. En caso de que existieren recursos vinculados a este FIDEICOMISO invertidos en el Fondo Común Ordinario ACCION FIDUCIARIA, se enviará mensualmente un extracto. _____

4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando las

circunstancias exijan apartarse de las instrucciones contenidas en éste contrato. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de ésta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado, hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta del Superintendente Financiero, sin que pueda imputársele por ese hecho responsabilidad alguna

5- Adelantará y llevará a su término la liquidación final del Patrimonio Autónomo de acuerdo con las normas aquí contenidas y, a falta de ellas, con las legales.

6. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.-----

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE

LA FIDUCIARIA: **LA FIDUCIARIA** tiene obligaciones de medio para el cumplimiento de este contrato. Su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve conforme a la definición que de ésta trae el artículo 63 inciso segundo del Código Civil. Es entendido que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni interventor, ni deberá realizar trámite alguno ante las autoridades, ni participa en manera alguna en la construcción o ejecución del proyecto que se desarrollará sobre los predios objeto del fideicomiso y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por el proyecto urbanístico, la división por etapas, si fuere el caso; la tramitación de licencias o permisos, la terminación, calidad, costo o precio del bienes que se construyan.-----

Parágrafo: **LA FIDUCIARIA** no asumirá con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato.-----

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. En virtud del presente contrato **LA FIDUCIARIA** adquiere los siguientes derechos: -----

1. Percibir la comisión Fiduciaria pactada. -----

2. Exigir a **EL FIDEICOMITENTE** y al **BENEFICIARIO** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato. -----

3. Renunciar a la administración del fideicomiso por las causas previstas en el contrato y en la Ley. -----

4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIOS DE ACUERDO A LAS CIRCUNSTANCIAS. En desarrollo



23
DA 01802418

del presente contrato EL FIDEICOMITENTE adquieren los siguientes derechos:-----

1. Pedir la remoción del fiduciario, y nombrar el sustituto, cuando a ello haya lugar, previo acuerdo con el **BENEFICIARIO**.-----
2. Revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a LA FIDUCIARIA.-----
3. Las inherentes a la administración de los bienes vinculados al FIDEICOMISO.-----
4. Cuando las circunstancias lo aconsejen autorizar la prórroga del presente contrato.-----
5. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes dados en fiducia o por obligaciones que no los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.-----
6. Autorizar la cesión de derechos en EL FIDEICOMISO, previo visto bueno de la sociedad PROMOTORA BERNAVENTO S.A.-----
7. Aprobar las modificaciones que sean necesarias al presente contrato de fiducia, las que una vez acordadas con LA FIDUCIARIA.-----
8. Exigir a LA FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.-----
9. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que LA FIDUCIARIA preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.-----
10. Impugnar los actos anulables realizados por LA FIDUCIARIA, dentro de los cinco (5) años siguientes al día en que hubieren tenido conocimiento de ellos y exigir a quien corresponda la devolución de los bienes Fideicomitidos.-----
11. Exigir rendición de cuentas a LA FIDUCIARIA en cualquier momento y, en especial, a la finalización y liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.--
12. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.-----

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

Y/O BENEFICIARIOS DE ACUERDO A LA CIRCUNSTANCIA ESPECIFICA:

Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE Y/O LOS BENEFICIARIOS CIRCUNSTANCIALES, además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

1. En caso de presentarse algún litigio que recaiga sobre los bienes que integran el fideicomiso, informar tal circunstancia a **LA FIDUCIARIA** y salir al saneamiento por evicción o por cualquier otro vicio. Lo anterior debe efectuarse en forma inmediata a la notificación de la respectiva providencia.
2. Estudiar y revisar los informes que semestralmente rendirá **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación. Se entenderá que el no pronunciamiento por las partes con respecto a la aprobación del informe, presume su conformidad con el mismo. -----
3. Informar a **LA FIDUCIARIA** cualquier circunstancia que pueda afectar el desarrollo y ejecución del presente contrato. -----
4. Instruir al FIDUCIARIO, sobre el cumplimiento de finalidades distintas a las previstas en la cláusula décima sexta, previa la aceptación de **ACCION FIDUCIARIA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de su remuneración.-----
5. Suministrar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** las sumas de dinero que ésta le solicite para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad de perjuicios que por esta razón pueda causarse. -----
6. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, dirección electrónica, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 091 de Noviembre 13 de 1.996 expedida por la Superintendencia Bancaria, y todas aquellas que aclaren, modifiquen o

DA 01802419



adicionen dicha circular, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar

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

- 7. Otorgar a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que LA FIDUCIARIA como vocera de aquél lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar al PATRIMONIO en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por LA FIDUCIARIA para adelantar el cobro de las sumas adeudadas, por la vía o vías que estime más adecuadas. En este pagaré LOS BENEFICIARIOS se obligarán en proporción a su porcentaje de participación en el fideicomiso.-----
- 8. Pagar los costos y gastos que se originen en el contrato. -----
- 9. Los Beneficiarios diferentes a los Fideicomitentes deberán suministrar todos los fondos que requiera el desarrollo del presente Contrato en los términos, condiciones y oportunidades previstas.-----
- 10. Todas aquellas que se deriven de la naturaleza del presente contrato y/o que sean inherentes al objeto del mismo.-----

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES DE EL BENEFICIARIO:

Son obligaciones de EL BENEFICIARIO, además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:-----

- 1. Pagar las comisiones a favor de LA FIDUCIARIA, lo mismo que todos los

gastos y costos que se generen en los términos del presente contrato.-----

2. Realizar por su cuenta y cargo todas las gestiones necesarias para administrar, custodiar, preservar y mantener física y legalmente los bienes referidos en la cláusula sexta del presente contrato. En consecuencia deberá contratar, si a ello hubiere lugar, servicio de vigilancia, pagar servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones que graven los inmuebles, mantener asegurados los bienes objeto de administración contra todos aquellos riesgos que demanden su naturaleza y en todo caso, efectuar las erogaciones que se requieran para el mantenimiento de los bienes objeto del presente contrato, con el objeto de garantizar con ellos el cumplimiento del mismo.-----

3. Obtener los permisos de las autoridades competentes para desarrollar el proyecto, elaborar y tramitar la aprobación de los planos, la elaboración de las minutas de las escrituras públicas y demás trámites para la transferencia de inmuebles en cabeza del Patrimonio Autónomo constituido mediante el presente acto. En las escrituras públicas se incluirán los linderos de todos los bienes afectados y demás condiciones de cada acto jurídico. **LA FIDUCIARIA** no será responsable de verificar la forma como se segrean las porciones de terrenos ni de verificar las condiciones del acto correspondiente.-----

4. Notificar a **LA FIDUCIARIA** la verificación del punto de equilibrio en las vinculaciones de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los casos establecidos en el presente contrato.-----

5. Otorgar a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que **LA FIDUCIARIA** como vocera de aquél lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de este pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar al **PATRIMONIO** en razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato. Dicho pagaré podrá ser utilizado por **LA FIDUCIARIA** para adelantar el cobro de las sumas adeudadas, por la vía o vías que estime más adecuadas.-----

6. Suministrar todos los fondos que requiera el desarrollo del presente Contrato en los términos, condiciones y oportunidades previstas.-----

CAPITULO OCTAVO - DE LOS BENEFICIARIOS

DA 01802420 17



CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: **BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO:** Son **BENEFICIARIOS** DEL FIDEICOMITENTE, por el valor del precio de los derechos del fideicomiso; y **EL BENEFICIARIO;** beneficiario del resultado final del proyecto a desarrollar en los inmuebles que hacen parte del

presente fideicomiso; y lo que resultare al momento de la liquidación de este fideicomiso.

CLAUSULA VIGESIMA CUARTA: BENEFICIARIOS DE AREA. EL PROMOTOR, Beneficiario del Fideicomiso y directo responsable de la construcción del proyecto inmobiliario, podrá celebrar conjuntamente con la Fiduciaria, encargos fiduciarios con terceros inversionistas que adquieran unidades (inmuebles) a cambio de realizar aportes equivalentes al valor de la unidad adquirida.

CAPITULO NOVENO - GASTOS, COSTOS Y REMUNERACION DE ACCION FIDUCIARIA

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMISO: ---
Los gastos de impuestos o comisiones que se causen en desarrollo de este contrato o que se generen en la disolución y liquidación ya sean ellos de origen legal, contractual o reglamentario serán de cargo de **EL BENEFICIARIO**, quien se obliga a cancelarlos dentro de los plazos exigidos por LA FIDUCIARIA, mediante la presentación de la cuenta de cobro respectiva, para lo cual la nota de cobro de LA FIDUCIARIA junto con el documento que le sirva de soporte prestarán mérito ejecutivo.

Parágrafo Primero: Los gastos notariales y el impuesto de registro o boleta de rentas serán asumidos por partes iguales por **EL FIDEICOMITENTES** y **EL BENEFICIARIO** y los gastos liquidados por la Oficina de Registro que se generen con ocasión del presente contrato serán asumidos en su totalidad por **EL BENEFICIARIO**. La retención en la fuente será a cargo exclusivo del **EL FIDEICOMITENTE**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: REMUNERACIÓN. LA FIDUCIARIA recibirá como retribución por sus servicios, a título de comisión, las siguientes sumas:

1. Se causara una comisi3n total de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$50'000.000); suma que ser3 cancelada en cuotas mensuales durante el tiempo de duraci3n del proyecto.-----

3 Por los recursos invertidos en el Fondo Com3n Ordinario administrado por la FIDUCIARIA. ACCION FIDUCIARIA tendr3 derecho a la remuneraci3n prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual LOS BENEFICIARIOS declaran conocer y aceptar.-----

Se cobrar3 el Impuesto al Valor Agregado I.V.A. de conformidad con lo establecido en las normas tributarias vigentes.-----

Cualquier gesti3n adicional diferente a las mencionadas en este contrato ser3 cobrada en forma independiente y la comisi3n respectiva se pactar3 de com3n acuerdo entre las partes, siempre y cuando LA FIDUCIARIA acepte la gesti3n.

CAPITULO D3CIMO - DURACION Y TERMINACION

CL3USULA VIG3SIMA SEPTIMA: DURACION: La duraci3n del presente contrato ser3 de dos (2) a3os contados a partir de la fecha de suscripci3n de esta escritura, este plazo podr3 prorrogarse mediante comunicaci3n escrita dirigida por **EL BENEFICIARIO** a **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando **LA FIDUCIARIA** acepte esta prorroga.-----

CL3USULA VIG3SIMA OCTAVA: TERMINACION. No obstante lo previsto en la cl3usula que antecede, el presente contrato se terminar3 anticipadamente, por cualesquiera de las siguientes causas:-----

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto. -----
2. Por imposibilidad absoluta de realizar su objeto. -----
3. Por acuerdo entre **EL FIDEICOMITENTE, EL BENEFICIARIO** y **LA FIDUCIARIA.** -----
4. Por las dem3s causales previstas en la ley o en el contrato. -----

CAPITULO DECIMO PRIMERO - CL3USULACOMPROMISORIA.

CLAUSULA VIGESMIA NOVENA: Cualquier diferencia que surja entre las partes por raz3n de los derechos y obligaciones que para las mismas emanan del presente acuerdo de voluntades en su etapa precontractual, contractual o postcontractual, que no pudiera dirimirse directamente entre ellas, se someter3 a la decisi3n de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) 3rbitro en



76
DA 0180242

caso de que se trate de asuntos de menor cuantía o de tres (3) en el evento que la cuantía de las pretensiones sea mayor, nombrado(s) de común acuerdo por las partes, escogido(s) de las listas de especialistas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de

Medellín para Antioquia. -----

En caso de no ser posible tal acuerdo total entre las partes, éstas podrán elaborar una sub-lista de árbitros (de las listas generales del Centro) para que, con base en ella, el Centro realice la designación respectiva por sorteo. Si tampoco de esta manera las partes logran nombrar al (los) árbitro(s) en un plazo de hasta diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la última reunión realizada o convocada para el efecto, el árbitro será nombrado por el premencionado Centro, por el sistema de sorteo de entre sus listas. -----

El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre la materia, además, el fallo será en derecho y deberá proferirse laudo antes de cinco meses contados a partir de la fecha de la notificación del auto de admisión. El lugar de funcionamiento del Tribunal será las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. -----

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO - LIQUIDACION

CLÁUSULA TREIGESIMA: LIQUIDACIÓN: Terminado el presente contrato, LA FIDUCIARIA procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, la cual tendrá la duración necesaria para el cabal cumplimiento de esa finalidad. -----

Para ese efecto, se deberá cumplir con lo siguiente: -----

1. LA FIDUCIARIA requerirá por escrito a LOS BENEFICIARIOS de acuerdo a la circunstancia, para que dentro del mes siguiente, le entreguen la totalidad de la información necesaria para efectuar la liquidación. -----
2. Se procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de erogaciones hechas por ella con sus recursos, para el desarrollo de este FIDEICOMISO, y de sus remuneraciones no pagadas.

3. Se procederá al pago de los pasivos del **FIDEICOMISO** y de las obligaciones que aparezcan garantizadas con los bienes que entonces estén en cabeza de él. Para tal efecto, se cobrará a **LOS BENEFICIARIOS**, según el caso, las sumas a cargo de ellos y se procederá a hacerles los reembolsos a los que tuvieren derecho; si **EL FIDEICOMISO** no tuviere liquidez suficiente para atender al pago de los pasivos a su cargo, **LA FIDUCIARIA** podrá proceder a vender los bienes en cabeza del **FIDEICOMISO** que no hubieren sido objeto de cesión de beneficio, necesarios para la cancelación de esas obligaciones.-----
4. Restituirá a **LOS BENEFICIARIOS** que así lo fueren en el momento de la liquidación, los excedentes en cabeza del **PATRIMONIO** luego de pagadas todas las obligaciones y transferidas las unidades de que se habla en los numerales anteriores. Si existieren dos o más **BENEFICIARIOS** y hubiere acuerdo entre **LOS BENEFICIARIOS** sobre el valor de las distintas especies integrantes de esos excedentes, se tendrá ese valor como base para las restituciones; de lo contrario, se acudirá al avalúo de un experto designado por **LA FIDUCIARIA** y **LOS BENEFICIARIOS**, de los inscritos en la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y de Antioquia o la Cámara de Comercio de Medellín, según el caso.-----

Durante el período de liquidación, sólo corresponderán a **LA FIDUCIARIA** las gestiones relacionadas con tal fin, sin perjuicio de las obligaciones que le conciernen compatibles con la situación de liquidación.-----

CAPITULO DECIMO TERCERO - NOTIFICACIONES

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES. Las partes acuerdan como domicilio contractual el municipio de Medellín. La dirección en la que se harán las notificaciones o enviarán las comunicaciones a que haya lugar por razón de este contrato, son las siguientes:-----

FIDEICOMITENTE: Carrera 81 No. 7-110. Medellín.-----

EL BENEFICIARIO: Carrera 43 No. 33-57 Bloque 2 Of. 301. Medellín.-----

ACCION FIDUCIARIA: Carrera 43 C No. 7 D 09 Medellín.-----

CAPITULO DECIMA CUARTA - REPORTE A LA CIFIN

DA 01802422



CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: REPORTE A LA CIFIN. LOS BENEFICIARIOS autorizan a LA FIDUCIARIA o a quien represente sus derechos, y 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 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, **LOS BENEFICIARIOS** 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, 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 el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA: ACTUALIZACION DE INFORMACION.

Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Bancaria, **LOS BENEFICIARIOS** se obligan a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

CAPITULO DECIMO QUINTA - VALOR DEL CONTRATO

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA: Para efectos de derechos notariales e inscripción en la Oficina de Registro, se declara que el valor del presente contrato corresponde al valor del avalúo catastral de los bienes fideicomitidos que es de CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL PESOS M. L. C. (\$ 491.687.000.00).-----

Para efectos del impuesto de registro, de conformidad a lo establecido en el artículo 7 del Decreto Reglamentario 650 de 1.996, este se liquidará sobre CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$50'000.000), que corresponde al valor estipulado como remuneración fija para ACCION FIDUCIARIA por todo el tiempo de vigencia del contrato, sin perjuicio de las otras establecidas en los otros numerales de la cláusula vigésima sexta del presente contrato.-----

Presente JORGE ANIBAL LOPEZ, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71'667.841 y manifestó:-----

- A. Que en el presente acto obra en calidad de Gerente, en nombre y representación de la sociedad comercial con domicilio en Medellín, denominada PROMOTORA BERNAVENTO S.A., constituida mediante escritura publica No. 462 del veintinueve (29) de Febrero de 2007, de la Notaria Primera de Medellín, registrada en la Cámara de comercio de esa misma ciudad el día 13 de Febrero de 2007, en el libro 9, bajo el numero 1640, tal como consta en Certificado de existencia y representación legal, expedido por La Cámara de Comercio de Medellín, que se adjunta para ser protocolizado con la presente escritura.-----
- B. Que la sociedad que representa es **EL PROMOTOR Y BENEFICIARIO**, y manifiesta que acepta las obligaciones impuestas a la sociedad, en virtud de la celebración del presente contrato de fiducia mercantil.-----

ADVERTENCIA: Se advirtió al(la)(los)(las) otorgante(s) de esta escritura la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de modificar, aclarar o corregir lo que le(s) pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total al texto. En consecuencia, el Notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del(la)(los)(las)

78

DA 01802674



otorgante(s) y del Notario. En tal caso, este debe ser corregido mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial sufragada por los mismos, artículo 102 Decreto 960 de 1970. -----

Leída que fue la presente escritura por los otorgantes, la aprobaron y firmaron en señal de aceptación. Se advirtió el registro en la Cámara de Comercio, dentro de los dos meses siguientes al otorgamiento. En caso de no registrarse en dicho término, deberán cancelar los intereses moratorios señalados en el Estatuto Tributario. Se imprime la huella dactilar del dedo índice derecho de los otorgantes. Derechos Notariales causados, la suma de \$ 483.428.00 - - - - - Decreto 1681 de 1996 y Resolución No. 7880 de 2006. Pagaron por concepto de IVA la suma de \$ 115.908.00 - - - - - La presente escritura pública se extendió conforme a la minuta presentada por el interesado, en las hojas de papel notarial distinguidas con los números DA 01802673 / 2413 / 2414 / 2415 / 2416 / 2417 / 2418 / 2419 / 2420 / 2421 / 2422 / 2674 -----

LA FIDUCIARIA
FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ
C.C. 70'553.218 de Envigado
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.

[Handwritten signature]

FIDEICOMITENTE

ANIBAL LOPEZ ZAPATA

C.C. 3.503.431



[Handwritten signature]



JORGE ANIBAL LOPEZ ACOSTA

C.C. 71.667.841

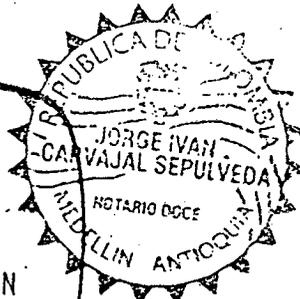
REPRESENTANTE LEGAL

PROMOTORA BERNAVENTO S.A.

EL BENEFICIARIO Y PROMOTOR

NIT 900.133.650-3

[Handwritten signature]
JORGE IVAN CARVAJAL SEPULVEDA
NOTARIO DOCE CIRCULO DE MEDELLIN



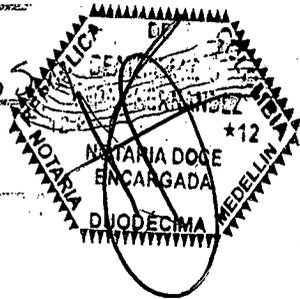
NOTARIO DOCE
MEDELLIN

Es Segunda y Fiel copia tomada

del original que expidió y autorizó en 25

hojas útiles con destino a Promotora Bernavento S.A.

dado en Medellín 07 MAYO 2007



79



ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO BERNAVENTO

ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO ADM - BERNAVENTO

F.C.O. 1323000332

Entre el (la, los) suscritor(s):

A) MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO

Mayor (es) de edad, vecino (s) de la ciudad de MEDALLIN, identificado (a) (os) tal y como aparece(n) al pie de su (s) firma (s), quien (es) obra (n) en: NOMBRE PROPIO

y quien(es) en adelante y para los efectos de este contrato se denominará(n) EL BENEFICIARIO DE ÁREA y/o EL CONSTITUYENTE;

B) La Sociedad **PROMOTORA BERNAVENTO S.A.**; representada por el señor **JORGE ANIBAL LOPEZ ACOSTA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71'667.841 de Medellín, de estado civil soltero, quien actúa en su calidad de representante legal; sociedad domiciliada en Medellín, constituida por escritura pública número 462 de fecha Enero 29 de dos mil siete (2007) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del círculo notarial de la ciudad de Medellín, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominara **LA BENEFICIARIA**

C) La sociedad denominada **ACCION FIDUCIARIA S.A.** antes **FIDUCIARIA FES S.A.**, constituida mediante escritura pública No. 1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Círculo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali, el dos (2) de Marzo de 1992, autorizada para funcionar mediante la Resolución No. 1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, representada en este contrato por el doctor **FRANCISCO DUQUE GONZALEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado

OK
13/02/07

RUP



con la cédula de ciudadanía número 70.553.218 quien obra en calidad de apoderado especial, según escritura publica numero 688 del 9 de Abril de 2007, Notaria 72 de Bogotá, sociedad que en adelante se denominará LA FIDUCIARIA

Hacemos constar que hemos celebrado el contrato de encargo fiduciario que se establece a continuación, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes antecedentes:

ANTECEDENTES:

1. LA BENEFICIARIA, sobre dos (2) lotes de terreno ubicados, colindantes entre si, ubicados en el Paraje Altavista, Fracción Belén, del Municipio de Medellín; e identificados con las matriculas inmobiliarias nos. 001-186284 y 001-507178; sobre los cuales se proyecta adelantar el desarrollo y construcción de un proyecto de vivienda multifamiliar, que se denominará **EDIFICIO BERNAVENTO**.
2. El proyecto se desarrollará a través de un esquema fiduciario para lo cual se celebro un contrato de fiducia mercantil con LA FIDUCIARIA constituyéndose el FIDEICOMISO BERNAVENTO, al que se le transfirieron los predios en los cuales LA BENEFICIARIA por su cuenta y riesgo desarrollará el mencionado proyecto.
3. EL CONSTITUYENTE tiene la intención de vincularse como BENEFICIARIO DE ÁREA del mencionado FIDEICOMISO, con miras a que a la terminación del proyecto LA BENEFICIARIA le haga entrega material de la unidad que más adelante se identifica, y que LA FIDUCIARIA le efectúe la transferencia de la misma en los términos y condiciones previstas en el presente contrato.
4. Para los anteriores efectos, EL BENEFICIARIO DE AREA Y/O EL CONSTITUYENTE suscribe el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de LA FIDUCIARIA están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva de LA BENEFICIARIA.
5. EL FIDEICOMITENTE, una vez suscrito el contrato de fiducia, tendrá la condición de BENEFICIARIA en EL FIDEICOMISO que al efecto se denominará FIDEICOMISO BERNAVENTO
6. Dicho FIDEICOMISO, tendrá por objeto que LA FIDUCIARIA como vocera del fideicomiso, mantenga la titularidad jurídica del lote sobre el cual se desarrollará el proyecto y de aquellos que en ejecución del contrato sean transferidos al mismo, administre los recursos que ingresen al patrimonio autónomo y permita el desarrollo por cuenta y riesgo de LA BENEFICIARIA, de un proyecto de 48 apartamentos.



ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO BERNAVENTO

Las especificaciones, diseños, y demás características de EL PROYECTO ya han sido definidas por LA BENEFICIARIA y aceptadas por EL CONSTITUYENTE y constan en el anexo (Anexo 1) que hace parte del presente contrato. LA BENEFICIARIA expresamente advierte y así también expresamente lo acepta EL CONSTITUYENTE, que el proyecto inicial pueda ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanismo y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No es función de LA FIDUCIARIA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de LA BENEFICIARIA.

7. EL CONTRATO DE FIDUCIA permitirá en su contenido que LA BENEFICIARIA del FIDEICOMISO BERNAVENTO constituido mediante la escritura pública No. 2880 del 04 de Mayo de 2007, otorgada en la notaría doce del círculo de Medellín, gestione la vinculación de terceros al FIDEICOMISO, bajo la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes quedarán vinculados al FIDEICOMISO únicamente con respecto al beneficio que corresponda a LA BENEFICIARIA en unas determinadas unidades inmobiliarias de EL PROYECTO y en el porcentaje de copropiedad que a esas determinadas unidades le correspondan en las zonas comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, al cual sea sometido EL PROYECTO, de manera que lo que a EL BENEFICIARIO DE ÁREA corresponda por todo concepto en razón de la vinculación a EL FIDEICOMISO, le será cubierto exclusivamente, al momento de la transferencia, en esas determinadas unidades y en los derechos en la copropiedad, siendo en todo caso LA BENEFICIARIA responsable frente a EL BENEFICIARIO DE ÁREA por el desarrollo y terminación de EL PROYECTO. EL BENEFICIARIO DE ÁREA no tendrá derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO ADM - BERNAVENTO y no adquirirá por dicha vinculación, el carácter de BENEFICIARIO con relación a los demás derechos y obligaciones propios de éste, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de éste.

8. EL CONSTITUYENTE suscribe el presente contrato de encargo fiduciario porque su intención es vincularse al FIDEICOMISO; por lo tanto, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento, lo convierten en BENEFICIARIO DE ÁREA con los derechos que en su favor se estipulan en el contrato de fiducia que de lugar al FIDEICOMISO ADM - BERNAVENTO, cuya minuta declara conocer y aceptar el BENEFICIARIO DE ÁREA por la suscripción del presente documento.

9. En razón a que LA BENEFICIARIA contrae para con EL CONSTITUYENTE BENEFICIARIO DE ÁREA las obligaciones propias relacionadas con EL PROYECTO, y éste contrae para con ella la obligación de entregar a LA FIDUCIARIA las sumas de dinero acordadas con LA BENEFICIARIA por la vinculación, ésta y aquél suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a LA FIDUCIARIA de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones:

KEP



Con base en las anteriores antecedentes, las partes convienen las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL CONSTITUYENTE se obliga irrevocablemente a entregar a LA FIDUCIARIA la suma de (valor total del negocio): **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS M.C.**

(\$ 170.000.000) así:

A) En dinero en efectivo o cheque la suma de **CINCOENTA Y OCHO MILLONES DE PESO M.C.**
(\$ 58.000.000) en las siguientes fechas:

PAGO NÚMERO	VALOR (\$)	FECHA DE PAGO		
		DIA	MES	AÑO
1	\$ 3.187.500	A LA	FIRMA DEL PRESENTE	ENCARGO
2	\$ 3.187.500	30	MAYO	2007
3	\$ 3.187.500	30	JUNIO	2007
4	\$ 3.187.500	30	JULIO	2007
5	\$ 3.187.500	30	AGOSTO	2007
6	\$ 3.187.500	30	SEPTIEMBRE	2007
7	\$ 3.187.500	30	ACTUBRE	2007
8	\$ 3.187.500	30	NOVIEMBRE	2007
9	\$ 3.187.500	30	DIEMBRE	2007
10	\$ 3.187.500	30	ENERO	2008
11	\$ 3.187.500	30	FEBRERO	2008
12	\$ 3.187.500	30	MARZO	2008
13	\$ 3.187.500	30	ABRIL	2008

81



ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO BERNAVENTO

14	\$ 3.187.500	30	MAYO	2008
15	\$ 3.187.500	30	JUNIO	2008
16	\$ 3.187.500	30	JULIO	2008
17				
18				

B) Representado en inmueble(s) la suma de _____

(\$ _____) con la transferencia del derecho de dominio y la posesión del (los) siguiente(s) inmueble(s)

TIPO DE INMUEBLE	NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCION

que hacen parte de _____

PARAGRAFO 1: Respecto a la suma de dinero representada en el(los) inmueble(s) mencionado(s) (SI HAY LUGAR A ELLO), como LA BENEFICIARIA tiene la facultad de enajenarlo(s) (y para lo cual por conveniencia para LA BENEFICIARIA y EL BENEFICIARIO DE AREA se ha firmado también concomitantemente a este encargo fiduciario una promesa de compraventa), se aclara expresamente que no es función de ACCION FIDUCIARIA el control de la entrega de los recursos que resulten de la enajenación, cuya responsabilidad recae

Handwritten signature



única y exclusivamente en LA BENEFICIARIA quien entregará dichos recursos al FIDEICOMISO ADM - BERNAVENTO, cuando el flujo de caja de EL PROYECTO lo requiera.

PARAGRAFO 2: LA BENEFICIARIA manifiesta y EL BENEFICIARIO DE ÁREA así lo acepta, que si el (los) inmueble(s) se enajena(n) por un mayor valor al establecido en el presente literal, el mayor valor será para LA BENEFICIARIA. Igualmente, que si el (los) inmueble(s) se enajena(n) por un menor valor al establecido en el presente literal, la diferencia será asumida por LA BENEFICIARIA, quien deberá aportarlo al fideicomiso cuando el flujo de caja de EL PROYECTO lo requiera.

PARÁGRAFO 3: Si durante el término de ejecución del proyecto LA BENEFICIARIA no ha enajenado el(los) inmueble(s) recibido(s) en pago, su valor será asumido por LA BENEFICIARIA, quien deberá aportarlo al fideicomiso cuando el flujo de caja de EL PROYECTO lo requiera y EL BENEFICIARIO DE ÁREA deberá otorgar la escritura de enajenación en favor de LA BENEFICIARIA el mismo día en que ACCION FIDUCIARIA otorgue a su favor la escritura de transferencia a título de beneficio, de la unidad a la cual se vincula.

PARAGRAFO 4: EL BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a transferir el (los) inmueble(s) indicados en este literal libre(s) de gravámenes y limitaciones al dominio y se obliga a sanear todos los vicios, nulidades o condiciones que LA BENEFICIARIA le indique que tiene la titulación y/o la tenencia del (los) mismo(s)

En el evento en que EL CONSTITUYENTE no pueda dar cumplimiento a su obligación de sanear los vicios, nulidades o condiciones que tenga la titulación y/o tenencia de el (los) inmueble(s) mencionados en el presente literal, en un plazo que no excederá de un (1) mes contado a partir del momento en que EL BENEFICIARIO le indique su existencia, autoriza a EL BENEFICIARIO para dar por resuelto el presente contrato de pleno derecho sin lugar a indemnización alguna por ambas partes, devolviendo las sumas de dinero que EL BENEFICIARIO hubiere recibido hasta ese momento, según la presente cláusula, sin ningún tipo de interés.

Sin perjuicio de lo anteriormente expresado, si la resolución del contrato por la causa anteriormente expresada llegare a producirse por negligencia o culpa de EL CONSTITUYENTE, LA BENEFICIARIA adicionalmente podrá cobrar los perjuicios que se le hayan causado y podrá cobrar la cláusula penal pactada en este contrato.

PARAGRAFO 5: En caso de que al otorgamiento de la escritura pública haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del precio, EL CONSTITUYENTE estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo con hipoteca sobre el(los) inmueble(s) materia de este contrato, a favor de EL BENEFICIARIO.

PARAGRAFO 6: Los pagos que efectúe EL CONSTITUYENTE serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

82



ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO BERNAVENTO

C) Con el producto de un crédito otorgado por una entidad financiera a EL BENEFICIARIO DE ÁREA la suma de **CREDITO DIECIUENE MILLONES DE PESOS M.I.**

(\$ **119.000.000**)

que se pagará en la forma que se indica más adelante.

Sobre esta suma EL BENEFICIARIO DE ÁREA reconocerá y pagará, a partir de la fecha prevista para el desembolso del crédito, intereses mensuales a la tasa máxima permitida por la ley hasta que dicho saldo sea efectivamente pagado o subrogado.

Para pagar la suma descrita en el literal C), EL BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que LA BENEFICIARIA así se lo requieran por escrito, un crédito ante una entidad financiera, que en caso de ser aprobado total o parcialmente se entenderá pagado en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor de EL FIDEICOMISO. La solicitud de crédito deberá elaborarse en el formulario que la mencionada entidad tiene para ello y deberá presentarse acompañada de todos los documentos exigidos por ésta, siendo un trámite de absoluta responsabilidad de EL BENEFICIARIO DE ÁREA. Transcurrido el plazo sin que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya presentado la solicitud de crédito en la debida forma, LA BENEFICIARIA podrá cobrar a EL BENEFICIARIO DE ÁREA intereses de mora liquidados a la máxima tasa permitida por la ley sobre la suma descrita en el literal C) o podrá dar por terminado inmediata y unilateralmente el presente contrato, considerándose que ha habido incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE ÁREA y pudiendo LA BENEFICIARIA hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARAGRAFO PRIMERO: EL BENEFICIARIO DE ÁREA declara conocer todos los requisitos exigidos por la entidad financiera en mención para la presentación y aprobación de la solicitud de crédito en forma tal que si ésta negare el préstamo, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable a LA BENEFICIARIA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Mientras se adelanta la tramitación del préstamo, EL BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a presentar en tiempo oportuno y dentro de los plazos que se señalen por la entidad financiera en mención, los documentos adicionales exigidos para la concesión del préstamo, como también a cumplir con los demás requisitos exigidos al efecto.

PARAGRAFO TERCERO: Si presentados todos los documentos y cumplidos todos los requisitos y transcurridos Treinta(30) días calendario contados a partir de la fecha de la solicitud de crédito, la entidad financiera en mención no le aprueba el crédito o se lo aprueba parcialmente y EL BENEFICIARIO DE ÁREA no allega en un plazo adicional de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la notificación en tal sentido, los recursos necesarios para cubrir el saldo del valor pactado, éste faculta de manera expresa desde ahora a LA BENEFICIARIA para terminar inmediata y unilateralmente el presente contrato y consecuentemente, disolver el vínculo contractual derivado del mismo, sin necesidad de declaración judicial o arbitral alguna y sin que haya lugar a la aplicación de lo pactado en la cláusula décima sexta. En este evento, LA FIDUCIARIA dentro de los ocho (8) días

Handwritten signature



siguientes al recibo de la instrucción que en tal sentido le imparta LA BENEFICIARIA, procederán a devolver y sin intereses de ninguna clase, con cargo a los recursos existentes en el fideicomiso y hasta concurrencia de los mismos, las sumas recibidas como anticipo a cuenta de este negocio; en este mismo evento si ya se hubiere hecho entrega material del inmueble a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá restituirlo dentro de los quince (15) días calendario siguientes, sin derecho a que se le reconozcan mejoras, salvo que para ello hubiere obtenido autorización previa y escrita de LA BENEFICIARIA.

Sin embargo, si la entidad financiera en mención desistiere o negare el préstamo por falsedad en la información que EL BENEFICIARIO DE ÁREA le presentó o porque éste no allegare en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos, se entenderá que ha habido incumplimiento por parte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, pudiendo entonces LA BENEFICIARIA dar por terminado inmediata y unilateralmente este contrato y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante o acudir al mecanismo previsto en la cláusula Décima Quinta.

PARAGRAFO CUARTO: En caso de que al otorgamiento de la escritura pública haya de quedar pendiente el pago de alguna parte del precio distinta a la suma descrita en el literal C) de la cláusula primera, EL BENEFICIARIO DE ÁREA estará obligado a asegurar el pago de dicho saldo con hipoteca de segundo grado sobre el inmueble materia de este contrato, a favor de LA BENEFICIARIA.

PARAGRAFO QUINTO: Si pasados cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación de la entidad financiera en mención notificando la aprobación del crédito, la subrogación no se ha efectuado por causas imputables a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, LA BENEFICIARIA podrá hacer exigible por la vía ejecutiva el pago de la suma descrita en el literal C) de esta cláusula y desde esa fecha cobrará intereses de mora a EL BENEFICIARIO DE ÁREA sobre dicha suma, los cuales se liquidarán de acuerdo con lo pactado en esta cláusula, pudiendo LA BENEFICIARIA exigir el pago de los intereses moratorios y hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante.

PARAGRAFO SEXTO: Los pagos que efectúe EL BENEFICIARIO DE ÁREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, los excedentes se abonarán al valor adeudado.

PARAGRAFO SEPTIMO: Para garantizar a la entidad financiera en mención el pago del crédito que a ella solicitará EL BENEFICIARIO DE ÁREA, éste deberá constituir en favor de aquella hipoteca abierta de primer grado sobre el inmueble señalado en la cláusula sexta, en la misma escritura por la cual se le transfiera el dominio de éste.

ATENCION: LOS PAGOS MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO DEBEN ENTREGARSE EN ACCION FIDUCIARIA DIRECTAMENTE O EN LAS OFICINAS DE LOS BENEFICIARIOS CON CHEQUE NO NEGOCIABLE GIRADO A FAVOR DE ACCION FIDUCIARIA S.A.. O A TRAVÉS DEL SERVICIO DE RECAUDO EMPRESARIAL UTILIZANDO LA TARJETA ENTREGADA.

Cuando EL CONSTITUYENTE de este contrato incumpla con los pagos indicados anteriormente, sin perjuicio de lo previsto más adelante, se causarán intereses a la tasa

03



comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán este encargo.

El incumplimiento en el pago dará derecho a LA FIDUCIARIA para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de las demás acciones y facultades que tenga o pueda ejercitar contra EL CONSTITUYENTE, o las que pueda adelantar LA BENEFICIARIA en su contra de acuerdo con lo previsto en este contrato, en especial la prevista en la cláusula décima sexta como cláusula penal.

SEGUNDA: OBJETO: LA FIDUCIARIA administrará los bienes entregados manteniéndolos invertidos en su Fondo Común Ordinario, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia en especial el decreto 938 de 1989. LA FIDUCIARIA, cumplidas las condiciones dentro del plazo previsto en la cláusula tercera siguiente, utilizará los dineros entregados para vincularlos al FIDEICOMISO que se constituirá y en el cual LA BENEFICIARIA desarrollará, por su cuenta y riesgo, EL PROYECTO. Los recursos así entregados serán recibidos por el mencionado patrimonio por cuenta del CONSTITUYENTE y se imputarán al valor del inmueble al cual se vincula EL CONSTITUYENTE de acuerdo con lo previsto en las cláusulas relacionadas con la vinculación de EL CONSTITUYENTE al FIDEICOMISO, las cuales se prevén más adelante.

Los rendimientos de los dineros administrados por LA FIDUCIARIA de igual forma se entregarán al FIDEICOMISO mencionado, pero no se entenderán como parte de los recursos a los cuales se obliga EL CONSTITUYENTE en virtud de su vinculación al FIDEICOMISO, pues los mismos se tendrán como recursos aportados por LA BENEFICIARIA del mencionado patrimonio autónomo.

TERCERA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS: LA FIDUCIARIA hará la entrega al FIDEICOMISO mencionado de los dineros, teniendo en cuenta que las siguientes condiciones, ya fueron cumplidas por el Beneficiario:

- a. Que LA BENEFICIARIA hayan obtenido licencia de urbanismo y construcción para el proyecto.
- b. Que se haya obtenido factibilidad de servicios públicos
- c. Que se haya constituido en LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO y se hayan transferido el lote sobre el cual se construirá el proyecto. La constitución del FIDEICOMISO es responsabilidad única y exclusiva de LA BENEFICIARIA.

CUARTA: PAGOS: EL CONSTITUYENTE se obliga irrevocablemente a entregar a LA FIDUCIARIA las sumas indicadas en la cláusula primera.

PARÁGRAFO: FACULTAD: EL CONSTITUYENTE faculta a la Fiduciaria para avalar el crédito de constructor por el solicitado a cualquier banco o entidad financiera a la cual el FIDEICOMISO otorgue hipoteca en mayor extensión. Si EL CONSTITUYENTE incumple su obligación frente a la entidad financiera o incurre en mora en el pago de la obligación hipotecaria, también se entenderá incumplida la obligación de EL CONSTITUYENTE con el

Def



FIDEICOMISO por razón del aval; en estos eventos, LA BENEFICIARIA o LA FIDUCIARIA, tendrán la posibilidad de cobrar los intereses moratorios previstos en la cláusula primera, y/o de acudir al mecanismo previsto en la cláusula décima quinta y/o de hacer efectiva la cláusula penal establecida más adelante.

QUINTA: DEVOLUCIÓN POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES: Si vencido el plazo previsto en la cláusula tercera o de su prórroga, no se dan las condiciones allí establecidas, se procederá por parte de LA FIDUCIARIA a la devolución de los dineros entregados junto con sus rendimientos financieros, previa deducción de los costos, gastos y retribuciones que correspondan a LA FIDUCIARIA.

SEXTA: VINCULACIÓN: Cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula tercera, dentro del plazo previsto, EL CONSTITUYENTE se tendrá para todos los efectos, como un BENEFICIARIO DE ÁREA, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de Fiducia que al efecto se celebrará para dar origen al FIDEICOMISO BERNAVENTO que a continuación se expresan.

Por lo tanto, lo que a EL BENEFICIARIO DE ÁREA ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión que le hará en su oportunidad LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO, del siguiente inmueble (como cuerpo cierto) que hace parte del PROYECTO:

TIPO DE INMUEBLE	UBICACION-	AREA MTS ² -OBSERVACIÓN
APARTAMENTO NUMERO 1303	NIVEL 13	98,55 m ²
PARQUEADERO No. 11 13	PRIMER NIVEL DE PARQUEADEROS	12
PARQUEADERO No. —	—	—
CUARTO UTIL No. 5	PRIMER NIVEL DE PARQUEADEROS	2,11

04



ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO BERNAVENTO

así como del porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le corresponda, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal que se dicte para EL PROYECTO.

Las áreas antes indicadas se calcularon incluyendo las áreas correspondientes a columnas, buitrones y muros comunes. El área privada que aparecerá también en el reglamento de propiedad horizontal y en la respectiva escritura de transferencia será menor, ya que se calculará excluyendo las columnas, los buitrones y los muros comunes.

Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a los inmuebles antes indicados es provisional ya que la definitiva será la que asigne la Curaduría Encargada. En el evento en que ésta no coincida con la antes indicada, le será informada por LA BENEFICIARIA a EL BENEFICIARIO DE ÁREA.

Por la vinculación que en el presente documento consta, EL BENEFICIARIO DE ÁREA, no adquirirá el carácter de FIDEICOMITENTE ni adquirirá los derechos ni contraerá las obligaciones que el contrato de Fiducia al cual se vincula tendrá establecidas para LA BENEFICIARIA, conservando esta todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de LA BENEFICIARIA.

PARAGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, EL CONSTITUYENTE como BENEFICIARIO DE ÁREA, sólo tendrá derecho a que se le transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria antes señalada, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción del proyecto, con sus zonas comunes, se harán constar en el reglamento de propiedad horizontal. Las características de la unidad aparecen en el LISTADO DE ESPECIFICACIONES anexo a este contrato y que se entiende parte integrante de éste (ANEXO No 1). En la transferencia de dominio de la unidad de dominio particular que adquirirá el BENEFICIARIO DE ÁREA, se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de LA FIDUCIARIA son, totalmente independientes al desarrollo y culminación del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de LA BENEFICIARIA.

PARAGRAFO SEGUNDO: LA BENEFICIARIA, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA pretenda introducir por su cuenta, a las unidades que le correspondan en el proyecto. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.

PARAGRAFO TERCERO: La GERENCIA DEL PROYECTO comunicará a EL BENEFICIARIO DE ÁREA la nomenclatura definitiva del inmueble, de conformidad con la selección inicial hecha por cada uno y la nomenclatura definitiva asignada por la Curaduría Encargada.

PARAGRAFO CUARTO: LA BENEFICIARIA garantiza al BENEFICIARIO DE ÁREA, por seis (6) meses, contados a partir de la fecha de entrega del bien, el buen funcionamiento del mismo, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados por defectos de construcción, y las reparaciones que se ocurran por defectos en las redes e instalaciones



para la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica. Igual responsabilidad asume con relación a defectos de funcionamiento y acabados de las zonas y bienes comunes, por hechos no imputables a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, o a cualquiera de los ocupantes.

Esta obligación de LA BENEFICIARIA se contrae con relación al BENEFICIARIO DE ÁREA y con independencia de LA FIDUCIARIA y de EL FIDEICOMISO mismo, por no ser el proyecto de construcción objeto del contrato de fiducia.

PARAGRAFO QUINTO: LA BENEFICIARIA concurrirá a la defensa de LA FIDUCIARIA si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el parágrafo anterior, sin perjuicio de que LA FIDUCIARIA se reserve el derecho de repetir contra ella si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a ésta corresponda en virtud de lo estipulado.

SEPTIMA: DECLARACIÓN DE EL BENEFICIARIO DE ÁREA: EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre el bien que en su momento integrará EL FIDEICOMISO, es responsabilidad única y exclusiva de LA BENEFICIARIA, quien tienen la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo, EL BENEFICIARIO DE ÁREA declara que conoce y acepta que la realización y culminación de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de LA BENEFICIARIA, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que LA FIDUCIARIA será la titular del inmueble fideicomitado, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para LA BENEFICIARIA, en virtud de la presente vinculación.

OCTAVA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES: LA BENEFICIARIA garantiza que la unidad cuyo dominio se transferirá a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, estará al momento de la transferencia, libre de todo gravamen y limitación de dominio; excepto una servidumbre de aguas residuales a favor de Empresas Publicas de Medellín; y las limitaciones inherentes al régimen de copropiedad al que será sometido EL PROYECTO. En el caso de que al momento de la transferencia, existiere gravamen sobre dicha unidad inmobiliaria, en razón de créditos hipotecarios a cargo de EL FIDEICOMISO o de LA BENEFICIARIA, ésta última podrá acordar (previo el consentimiento del acreedor hipotecario si fuere requerido) con EL BENEFICIARIO DE ÁREA, que éste se subrogue en la calidad de deudor de dichas obligaciones como forma de pago parcial del valor al cual se obliga y que, en consecuencia, asuma su pago al acreedor hipotecario, sin perjuicio de que EL BENEFICIARIO DE ÁREA tenga crédito de constructor individual, obligándose de igual manera a subrogar dicho crédito.

NOVENA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la unidad a la que se refiere la cláusula sexta, junto con los coeficientes de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, será otorgada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO BERNAVENTO y por EL BENEFICIARIO DE ÁREA o por sus cesionarios, en la Notaria que oportunamente indicará LA FIDUCIARIA, una vez se haya cumplido por EL CONSTITUYENTE con la entrega de los recursos a los cuales se obliga en virtud del

85

ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO BERNAVENTO



presente contrato, y una vez haya sido terminada la obra por parte LA BENEFICIARIA y se encuentre registrado el reglamento de propiedad horizontal de EL PROYECTO.

No obstante lo anterior, LA BENEFICIARIA se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que EL BENEFICIARIO DE AREA le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio.

Si cumplidas las anteriores condiciones, EL BENEFICIARIO DE AREA, se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura) EL CONSTITUYENTE se obliga a cancelar a favor de LA FIDUCIARIA como remuneración una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 s.m.l.m.v) pagadero mes vencido y por cada mes de retardo. Igual remuneración se causará y pagará en favor de LA FIDUCIARIA en el evento en que EL CONSTITUYENTE no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada.

El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a LA FIDUCIARIA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual EL BENEFICIARIO DE AREA desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador de LA FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación.

DECIMA: GASTOS: Los gastos Notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y la inscripción en la Oficina de Registro de la escritura de transferencia del dominio serán por cuenta de EL BENEFICIARIO DE AREA.

Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre las unidades respecto de las cuales se vincula EL BENEFICIARIO DE AREA, siempre y cuando su forma de pago, descrito en la cláusula primera de este documento, estipule la modalidad de crédito (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste.

DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: A partir de la fecha de la entrega material por LA BENEFICIARIA a EL BENEFICIARIO DE AREA de la unidad señalada en la cláusula sexta, serán de cargo de éste último los pagos que se causen por servicios públicos tales como: energía, gas, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, etc. y por impuesto predial. Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de celebración del presente contrato o encargo, serán de cargo de EL BENEFICIARIO DE AREA todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre la unidad que habrá de transferirse a el mismo, ya se trate por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional (diferente al impuesto predial). Para la fecha de transferencia del predio sobre el cual ha de desarrollarse LA BENEFICIARIA el PROYECTO, éstas se obligan a que sea transferido libre de impuestos o gravámenes nuevos o reajustes a los existentes decretados por las autoridades competentes.

Act P

DECIMA SEGUNDA: ENTREGA MATERIAL: La entrega material de la unidad la efectuará directamente LA BENEFICIARIA a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, y está prevista para el 30 de Julio de dos mil ocho (2.008); estas fechas están supeditadas al cumplimiento por parte de EL BENEFICIARIO DE ÁREA de la definición de las reformas en las fechas que indique la Gerencia y en el cumplimiento de los pagos de las cuotas a que se obliga EL BENEFICIARIO DE ÁREA. No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre LA BENEFICIARIA y EL BENEFICIARIO DE ÁREA un plazo de gracia de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, LA BENEFICIARIA deberá reconocer y pagar a EL BENEFICIARIO DE ÁREA durante un término máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudieren sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al cero punto cinco por ciento (0.5%) del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA haya pagado al FIDEICOMISO BERNAVENTO. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia no habrá lugar a que en este evento EL BENEFICIARIO DE ÁREA aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de LA BENEFICIARIA. Pasado el tercer mes de estarse reconociendo por LA BENEFICIARIA las sumas anterior y sin que se produzca la entrega efectiva del inmueble, se entiende que hay incumplimiento de LA BENEFICIARIA y EL BENEFICIARIO DE ÁREA podrá exigir la aplicación de la cláusula penal prevista más adelante. (No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente al Fideicomiso mismo y a LA FIDUCIARIA).

En el evento de que al momento de hacerse la entrega material, no se hubiere otorgado la escritura de transferencia del dominio de la unidad, dicha entrega se hará a título de mera tenencia.

PARAGRAFO 1: No obstante lo anterior y sin perjuicio de ello, en el evento de que haya mora en el pago de las sumas de dinero a que se obliga EL BENEFICIARIO DE ÁREA, LA BENEFICIARIA podrá, a su arbitrio, suspender la construcción de los trabajos en la unidad que le corresponde a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, sin que por ello se presente incumplimiento por parte de LA BENEFICIARIA, de LA FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.

PARAGRAFO 2: Cuando el inmueble esté terminado y listo para su entrega material, LA BENEFICIARIA lo hará saber por escrito a EL BENEFICIARIO DE ÁREA a la dirección suministrada por éste, quien deberá comparecer a recibirlo el día indicado en la carta de aviso, la cual se le entregará bajo recibo personal o se le enviará por correo certificado. La entrega material se hará constar en el acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga LA BENEFICIARIA, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir el bien o de pagar los dineros adeudados por EL BENEFICIARIO DE ÁREA, por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha señalada en la carta de aviso EL BENEFICIARIO DE ÁREA ha recibido el inmueble, habiendo cumplido LA BENEFICIARIA con la obligación de entregar, y desde este momento serán de cargo de EL BENEFICIARIO DE ÁREA todos los gastos, impuestos e intereses que de acuerdo con este contrato corren de su cuenta desde la fecha de entrega

86



material. Si EL BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentare a recibir el bien, LA BENEFICIARIA tendrá derecho a considerar que tal inmueble ha sido recibido a satisfacción por EL BENEFICIARIO DE ÁREA desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlo, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas de LA BENEFICIARIA.

DECIMA TERCERA: CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO DEL PROYECTO: EL BENEFICIARIO DE ÁREA expresamente manifiesta(n) conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que el proyecto consta de 16 niveles de apartamentos, dos niveles de parqueaderos y cuartos útiles, los cuales pueden estar sujetos a cambios; que se desarrollará en una etapa única, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte de LA BENEFICIARIA, ni en cuanto a su construcción, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, LA BENEFICIARIA podrá modificar o introducir variaciones al diseño urbanístico o arquitectónico actualmente aprobado, de acuerdo con las normas vigentes y previa autorización de las autoridades municipales correspondientes.
2. Que EL PROYECTO podrá ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de Urbanización y/o construcción, o por cambios en las exigencias del mercado o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en la cláusula sexta, y que le fueron presentados por LA BENEFICIARIA a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales éste último declara conocer y aceptar.

PARAGRAFO: La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el diseño, los materiales y/o el área, corresponde determinarlo a LA BENEFICIARIA y a EL BENEFICIARIO DE ÁREA, con total independencia de LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO.

No es función de LA FIDUCIARIA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir EL PROYECTO o las futuras etapas, pues los mismos son responsabilidad única y exclusiva de LA BENEFICIARIA.

DECIMA CUARTA: CUOTA DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PUBLICOS: Serán de cargo de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, las cuotas de administración ordinarias, extraordinarias y servicios públicos que se causen a partir de la fecha en que se le entregue materialmente el inmueble al que se vincula, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

DECIMA QUINTA: INCUMPLIMIENTO DE EL CONSTITUYENTE: En el evento en que EL CONSTITUYENTE incurra en mora en la entrega de los recursos a los que se refiere la cláusula primera y/o en las obligaciones frente a la entidad financiera que se hace mención en el párrafo de la cláusula cuarta, o en las demás obligaciones que se generan a su cargo en virtud de este contrato, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios

Handwritten signature



previstos en la cláusula primera, y/o el cobro de la cláusula penal establecida más adelante, **EL CONSTITUYENTE** confiere mandato irrevocable a LA FIDUCIARIA para que, cuando la mora en el pago de las cuotas a que está obligado persista por más de sesenta (60) días corrientes, por ese solo hecho, sin necesidad de requerimiento alguno, proceda a la enajenación a título oneroso de los derechos a su favor derivados de este contrato, los cuales se entienden extendidos, ipso jure, sin lugar a división alguna, a los que le puedan corresponder en el contrato de Fiducia Mercantil FIDEICOMISO BERNAVENTO por tener la condición de **BENEFICIARIO DE ÁREA** del mismo. Esta es una orden incondicional e irrevocable, toda vez que el mandato se confiere en interés de terceros.

Para la determinación del valor base sobre el cual LA FIDUCIARIA iniciará la oferta de los derechos de **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** incumplido, se solicitará un avalúo a un perito afiliado a la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, cuyos costos serán cancelados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, y procederá de acuerdo con las siguientes instrucciones:

- 1.- Ofrecerá los derechos por el valor de que trata el inciso anterior. Si pasado un (1) mes no se hubiere logrado la enajenación, LA FIDUCIARIA reducirá este valor al noventa por ciento (90%) de la suma inicial; por cada mes adicional en que no se logre la enajenación, LA FIDUCIARIA reducirá el valor en un diez por ciento (10%), hasta lograrse la enajenación pero sin reducir el valor de enajenación más allá del cincuenta y uno por ciento (51%) del valor determinado según lo indicado en inciso anterior.
- 2.- LA FIDUCIARIA tendrá derecho a una comisión equivalente al tres por ciento (3%) del valor de enajenación, si la efectúa directamente o al uno por ciento (1%) si la efectúa con intervención de un tercero, independientemente de la comisión de este.
- 3.- Durante el tiempo que requiera el trámite previsto anteriormente, será del cargo de **EL CONSTITUYENTE** incumplido:
 - a) Las sumas de dinero que de conformidad con el presente contrato ha debido pagar a la fecha en que se efectúe la enajenación, y aquellas que de acuerdo con la cláusula primera del presente encargo, queden por pagar a partir de la fecha de la enajenación.
 - b) Los intereses remuneratorios y moratorios causados a la fecha en que se efectúe la enajenación.
 - c) El capital, los intereses remuneratorios y moratorios a que hubiere lugar, así como el incremento en la UVR, si fuere el caso, en favor de la entidad crediticia, en forma proporcional a los derechos del incumplido.
 - d) Todos los gastos y costos en que incurra LA FIDUCIARIA en razón de la enajenación de los citados derechos.
 - e) La comisión que se cause por la enajenación efectuada.
- 4.- **EL CONSTITUYENTE** tendrá derecho a que LA FIDUCIARIA, una vez se haya efectuado y legalizado la enajenación de los derechos y se haya recaudado su valor, le reembolse las sumas que quedasen después de efectuadas las deducciones a que se refiere el numeral anterior.
- 5.- Efectuada la negociación, se entenderá que todos los derechos y obligaciones que le correspondían a **EL CONSTITUYENTE** en este encargo serán ejercidos y asumidas por el

87



ENCARGO FIDUCIARIO FIDEICOMISO BERNAVENTO

adquiriente de los derechos, terminando así todo su interés jurídico o económico en el contrato y en el FIDEICOMISO respecto del cual tenía la calidad de BENEFICIARIO DE AREA.

Independientemente del mandato a que hace referencia la presente cláusula, las sumas a que se obliga EL CONSTITUYENTE citadas en la cláusula primera serán exigibles por la vía ejecutiva por la FIDUCIARIA sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato y la manifestación de LA FIDUCIARIA de no haber recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro judicial y/o extrajudicial serán asumidos por EL CONSTITUYENTE.

Sin perjuicio de lo anterior, EL CONSTITUYENTE para garantizar el pago de dichas sumas, las de la comisión de LA FIDUCIARIA que se establece más adelante y las demás sumas a las que se obliga, a la firma del presente encargo, hace entrega a LA FIDUCIARIA de un pagaré otorgado en su favor, con espacios en blanco, el cual será llenado por ella de conformidad con los términos de la carta de instrucciones que igualmente entrega.

DECIMA SEXTA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte de LA BENEFICIARIA o EL BENEFICIARIO DE ÁREA de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al quince por ciento (15%) del total de las sumas que EL BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a entregar al FIDEICOMISO BERNAVENTO; suma que será exigible por la vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento o constitución en mora, derechos éstos a los cuales renuncian las partes en su beneficio. No obstante lo anterior, por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente y la parte que ha cumplido o se ha allanado a cumplir puede escoger entre la exigencia de que el contrato se cumpla o su resolución por la vía judicial, en ambos casos con indemnización de perjuicios, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio Colombiano. En el evento de demandarse la resolución del contrato por incumplimiento o mora de EL BENEFICIARIO DE ÁREA, LA FIDUCIARIA podrá retener para LA BENEFICIARIA la suma pactada como cláusula penal tomando su valor de las sumas recibidas de EL BENEFICIARIO DE ÁREA.

DECIMA SEPTIMA: REMUNERACIÓN: LA FIDUCIARIA tendrá derecho a la siguiente retribución:

1. Por los recursos invertidos en el Fondo Común Ordinario administrado por LA FIDUCIARIA, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a la remuneración prevista en el Reglamento de dicho Fondo, el cual el CONSTITUYENTE declara conocer y aceptar

PARÁGRAFO PRIMERO: LA FIDUCIARIA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente encargo termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos. Éstos y en los que incurra LA FIDUCIARIA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este encargo o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a LA FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se



causará: intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA para este concepto.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Se pagará a LA FIDUCIARIA medio (0.5) salario mínimo legal mensual vigente por registro de cesiones que llegaren a solicitar LA BENEFICIARIA DE ÁREA pagaderos por EL CEDENTE y un (1) salario mínimo legal mensual vigente por registro de pignoraciones, pagadero por quien pignore su participación.

DECIMA OCTAVA: VIGENCIA: El término de duración del presente encargo será equivalente al término de duración del FIDEICOMISO denominado FIDEICOMISO BERNAVENTO.

DECIMA NOVENA: TERMINACION: Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO BERNAVENTO.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por las causales previstas en la ley.

VIGESIMA: CESION: EL CONSTITUYENTE podrá ceder en todo o en parte el presente Encargo, previo visto bueno de LA BENEFICIARIA.

VIGESIMA PRIMERA: NOTIFICACIONES. Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Medellín y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:
BENEFICIARIA:

Dirección electrónica:

Información Contable: Dirección electrónica:

ACCION FIDUCIARIA: Carrera 43 C No. 7 D 09 Medellín

CONSTITUYENTE - BENEFICIARIO DE ÁREA: CIL 430802 No 51-25

VIGESIMA SEGUNDA: INFORMACION A LA CIFIN: EL CONSTITUYENTE autoriza a la FIDUCIARIA 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 Financiera -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 consignará 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.