

Medellín, 25 de marzo de 2021

Respetada señora Juez

BEATRIZ ELENA RAMIREZ HOYOS

JUZGADO DÉCIMO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Antioquia

Referencia: *Proceso declarativo verbal de mayor cuantía*
Asunto: *Recurso de reposición respecto del auto admisorio de la demanda*
Demandantes: *Lucelly Cano Rodríguez*
Demandados: **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia y otros**
Radicado: *05001-31-03-011-2020-00298-00*

1. DESIGNACIÓN DE LA PARTE DEMANDADA Y DE SU APODERADO:

MATEO PELÁEZ GARCÍA, mayor de edad y domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, abogado inscrito, portador de la Tarjeta Profesional 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia**, conforme al poder que adjunto a la presente, respetuosamente, me permito **interponer recurso de reposición** en contra el auto del ocho (8) de febrero de 2021, por medio del cual, se admitió la demanda declarativa presentada por **LUCELLY CANO RODRÍGUEZ** y se vincula indebidamente como parte pasiva del proceso a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia**, en los siguientes términos:

2. OPORTUNIDAD DEL RECURSO Y PROCEDENCIA DEL MISMO:

El pasado miércoles diecisiete (17) de marzo de 2021 se recibió la notificación del auto admisorio para el proceso de la referencia a través de comunicado radicado en las oficinas de mi representada.

Acorde con lo establecido en el inciso 3° del artículo 8° del Decreto 806 de 2020 la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje, para este caso el día viernes diecinueve (19) de marzo de 2021, y los términos empezarán a correr a partir del día siguiente al de la notificación, a saber, el día martes veintitrés (23) de marzo de 2021.

Conforme a lo anterior, el término para interponer el recurso de reposición frente a una providencia dictada fuera de audiencia es de tres (3) días hábiles siguientes al de la notificación del auto, habiendo sido notificada mi representada del auto admisorio de la demanda, el día viernes diecinueve (19) de marzo de 2021, el término referido tiene por extremo final el día jueves veinticinco (25) de marzo de 2021, fecha en la cual se está presentando el recurso en cuestión.

3. PETICIÓN:

Se revoque parcialmente el auto del ocho (8) de febrero de 2021, por medio del cual, se admitió la demanda de la referencia, con el fin que se desvincule a **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. en posición propia** y se vincule al proceso en cuestión a **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO MERITAGE**, posición jurídica en la que se ha vinculado contractualmente con la demandante tal entidad.

Lo anterior, de acuerdo con los fundamentos fácticos y jurídicos contenidos en el presente recurso de reposición.

4. RAZONES DEL RECURSO:

Las razones por las que estimamos se debe reponer el auto admisorio proferido son las siguientes:

4.1.4.1. Las pretensiones contenidas en la demanda buscan, según su propio texto: (I) se declare que las sociedades demandadas son **contractual**, solidaria y civilmente responsables por los perjuicios económicos derivados de la suspensión indefinida del proyecto inmobiliario Meritage a raíz de la medida cautelar de embargo y secuestro decretada por la Fiscalía General de la Nación, esto, con ocasión al Encargo Fiduciario para la Vinculación al Fideicomiso Meritage suscrito por la demandante y otros contratos, respecto de los cuales, la demandante no es parte y (II) como consecuencia de la responsabilidad endilgada se les condene a pagar los perjuicios que a su juicio se han causado, por dichos incumplimientos.

4.2. La demanda fue admitida, como debía y debe ser, como de responsabilidad civil contractual.

4.3. Mi mandante, FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., en posición propia, no es ni ha sido parte en el contrato denominado "ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO MERITAGE". Basta leer su título para saber que la vinculación se hacía al FIDEICOMISO MERITAGE, del cual FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA actúa como vocera y administradora, pero no en posición propia, para entablar una relación contractual directa y personal entre la demandante y la fiduciaria, esto, de manera clara lo confiesa la parte demandante en el hecho segundo de la demanda.

4.4. Así, existe una evidente falta de legitimación en la causa por pasiva respecto de mi representada por cuanto la relación jurídica que se estableció entre la hoy demandante y **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**, lo fue, actuando esta como vocera y administradora del **FIDEICOMISO MERITAGE**, y no en posición propia, que son dos condiciones jurídicas diferentes.

Es que la relación jurídica contenida en el contrato denominado "ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO MERITAGE", se estableció entre la señora LUCELLY CANO RODRIGUEZ por una parte actuando como BENEFICIARIOS DE ÁREA, y, por otra, la sociedad NEWPORT S.A.S, actuando como FIDEICOMITENTE, calidad que, sea aclararlo de manera preliminar, es la que ocupa la sociedad NEWPORT S.A.S. en el FIDEICOMISO MERITAGE, contrario a lo que la parte demandante en su preocupante desconocimiento de la estructura y tipos de negocios fiduciarios está negando, y FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA, sociedad que como el mismo contrato lo indica, comparece a dicho acto,

“en calidad única y exclusiva de vocera y administradora del FIDEICOMISO MERITAGE”, esto como se puede exponer de manera clara en el siguiente extracto del contrato:

C. FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en Santiago de Cali, constituida mediante la Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Santiago de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria de Colombia hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, sociedad que compareció a este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO MERITAGE y que para los efectos del presente contrato se denominará en adelante la FIDUCIARIA, apoderada en este acto por JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, quien obra en el presente acto en su calidad de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.;

4.5. La Fiduciaria únicamente interviene en lo que respecta al proyecto inmobiliario MERITAGE como vocera y administradora del FIDEICOMISO MERITAGE. Basta revisar el contrato denominado “ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO MERITAGE”, para establecer lo anterior.

4.6. Así las cosas, no puede pues, declararse una responsabilidad contractual de quien no fue parte, tampoco su indemnización de perjuicios.

4.7. Entendiendo la legitimación en la causa como la titularidad del derecho en las dos partes, demandante y demandado, en el sentido expresado y reiterado por la Corte Suprema de Justicia, como “... un fenómeno sustancial que consiste en la identidad del demandante con la persona a quien la ley concede el derecho que reclama **y en la identidad del demandado con la persona frente a la cual se puede exigir la obligación correlativa** ...” (negrilla y subraya nuestra), situación que precisa la Corte en la misma sentencia, al indicar que “... mal podría condenarse a quien no es la persona que debe responder del derecho reclamado o a quien es demandado por quien carece de la titularidad de la pretensión que reclama ...” (Los resaltados son nuestros), **es claro que FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., no está legitimada en la causa por pasiva, pues no existe identidad entre ella y la persona (o ente, en este caso de patrimonios autónomos o fideicomisos) respecto de la cual se podría exigir la obligación correlativa que sería el Patrimonio Autónomo, haciendo la aclaración que, respecto de nuestra posición, no observamos algún tipo de incumplimiento por parte de este último.**

4.8. En virtud de los artículos 1.226, 1.227, 1.233 1.238 del Código de Comercio, entre otros, se tiene que a través del contrato de fiducia se constituye un patrimonio autónomo al cual se le transfieren los bienes que se quiere sean afectos a la finalidad del contrato respectivo, el patrimonio autónomo es una individualidad jurídica propia, de creación legal expresa, afecto a la finalidad determinada, cuyos bienes o activos responden por las obligaciones de carácter patrimonial que se adquieran en el cumplimiento de la finalidad, los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida, debiéndose mantener los bienes fideicomitados separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.

4.9. Consecuente con ello, el artículo 53 del CGP, señaló que los patrimonios autónomos tienen capacidad para ser parte en un proceso y que comparecen al proceso a través de la sociedad fiduciaria respectiva (artículo 54).

4.10. Esto para decir que las sociedades Fiduciarias pueden actuar en el mundo jurídico en una de dos condiciones:

- (i) de una parte, como vocera y administradora de los Fideicomisos que se constituyan y, en tal virtud adquiere derechos y contrae obligaciones en nombre del respectivo patrimonio y,
- (ii) por otra, en lo que se ha denominado su posición propia, esto es, actuando, no como vocera y administradora de un Fideicomiso, sino en su propio nombre y representación legal, contrayendo derechos y adquiriendo obligaciones en su propio nombre y para sí misma.

La diferenciación entre la condición de una sociedad fiduciaria cuando actúa como vocera y administradora de un patrimonio autónomo, a cuando actúa en posición propia, ha sido señalada, de forma diáfana por la jurisprudencia¹.

4.11. En línea con lo expuesto, el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 dispone que los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia².

Tanto cierto es todo lo anterior, que en el artículo 127 de la ley 1607 de 2012, modificatorio de los numerales 1 y 2 y de los incisos 1° y 2° del numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario y adiciona el numeral 8, el legislador dispone que las sociedades Fiduciarias deben tener dos números de identificación tributaria, uno para la sociedad fiduciaria en sí misma y otro para los patrimonios autónomos³.

Es así como la FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. como vocera y administradora de los patrimonios autónomos, se identifica tributariamente con el NIT 800.256.769-6 mientras que, en su posición propia, su NIT es 800.140.887-8.

4.12. En conclusión, siendo las pretensiones declarativas de un incumplimiento contractual pactadas en un contrato del cual mi mandante en posición propia no fue parte, no existe legitimación en la causa por pasiva respecto de mi mandante, y en consecuencia, se debe modificar (con todo respeto lo decimos)

¹ Sentencia de Casación, de la Corte Suprema de Justicia, de agosto 3 de 2005, Exp.1999, M.P.: Silvio Fernando Trejos

² Adicionalmente, esta norma señala lo siguiente:

“En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia.”

³ **Artículo 127.** *Modifíquense los numerales 1 y 2 y los incisos 1° y 2° del numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario y adiciónese el numeral 8, los cuales quedarán así:... 5. Las sociedades fiduciarias deben cumplir con los deberes formales de los patrimonios autónomos que administren. Para tal fin, se le asignará a las sociedades fiduciarias, aparte del NIT propio, un NIT que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administren. El Gobierno Nacional determinará adicionalmente en qué casos los patrimonios autónomos administrados deberán contar con un NIT individual, que se les asignará en consecuencia...”*

parcialmente el auto admisorio de la demanda para desvincular a FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., en posición propia.

5. MEDIOS DE PRUEBA:

Para respaldar lo manifestado, aportamos copia simple de los siguientes documentos:

- Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos y sus otrosíes.
- NIT de los Fideicomisos administrados por Fiduciaria Corficolombiana S.A.
- NIT de la Fiduciaria Corficolombiana S.A. en posición propia.
- Copia del contrato de “*Encargo Fiduciario para la vinculación al FIDEICOMISO MERITAGE*” suscrito por la parte demandante.

Los documentos privados originales aportados en copia simple al proceso se encuentran en poder de mi representada.

6. ANEXOS:

Acompaño el presente escrito los documentos anunciados como pruebas.

Del Señor Juez(a), respetuosamente,



MATEO PELÁEZ GARCÍA

T.P. No. 82.787 del C.S. de la J.

C.C. No. 71'751.990 de Medellín

Medellín, 23 de marzo de 2021

Señores
JUZGADO DECIMO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
E. S. D.

ASUNTO:	PODER
REFERENCIA:	Proceso declarativo
RADICADO:	05001310301120200029800
DEMANDANTE:	Lucelly Cano Rodriguez
DEMANDADO:	FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en su posición propia

JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZÁBAL, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de **MEDELLÍN**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en su posición propia, sociedad de servicios fiduciarios, con domicilio principal en Santiago de Cali, constituida mediante Escritura Pública número 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaria Primera de Cali, por medio del presente escrito otorgo **PODER** amplio y suficiente al Doctor **MATEO PELÁEZ GARCÍA**, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.751.990, portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que asuma la representación de la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en su posición propia en el proceso referenciado.

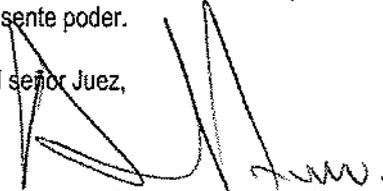
El apoderado además queda facultado para actuar en todo lo inherente a la naturaleza del proceso, especialmente para notificarse, sustituir, reasumir, transigir, conciliar, pedir, aportar pruebas, renunciar, y en general, para realizar todas las acciones que considere necesarias en defensa de los intereses de la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en su posición propia.

Así mismo, dando cumplimiento al artículo 5 del Decreto 806 de 2020, me permito informar que la dirección de correo electrónico del apoderado es Mateopelaez@sumalegal.com.

Sírvase señor Juez, reconocer personería al apoderado, para actuar en los términos y para los efectos del presente poder.

Del señor Juez,

Acepto,


JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZÁBAL
Representante Legal
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

MATEO PELÁEZ GARCÍA
C.C No. 71.751.990
T.P. No. 82.787 del C.S.J.
mateopelaez@sumalegal.com

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

FIDEICOMISO MERITAGE

Celebrado entre

NEWPORT S.A.S.

y

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Medellín

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



certificado N° SC 2779-1

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(I) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo No. 1**, quien para efectos del presente contrato se denominará "El Fideicomitente", representada legalmente por JAMES DANIEL EVANS, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

y

(II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría 1 de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta al presente documento como **Anexo No. 2**, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", apoderada en este acto por JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C., de la cual se adjunta copia como **Anexo No. 3**;

Quienes se denominarán conjuntamente las PARTES, han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Las Partes celebran el presente contrato atendiendo las siguientes consideraciones:

- 1.1 El Fideicomitente, se dedica profesionalmente a la ejecución de proyectos de construcción y en esta ocasión desarrollará uno con las características que más adelante se determinan (en lo sucesivo el Proyecto de Construcción), para el cual es condición la celebración del presente contrato.
- 1.2 Para la financiación del Proyecto de Construcción, El Fideicomitente podrá solicitar un crédito hipotecario con una entidad financiera.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Registrado N° SC 2779-1



- 1.3 El desarrollo del Proyecto de Construcción se ejecutará en las porciones resultantes para el desarrollo de cada Etapa del Proyecto, del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (en lo sucesivo el Lote). El Lote será transferido por cuenta y riesgo del Fideicomitente al patrimonio autónomo que por este documento se constituye, aporte cuya realización constituye una de las condiciones de la Etapa Preliminar de cada Etapa.
- 1.4 El Fideicomitente celebrará con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas para la administración de los recursos del Proyecto de Construcción, el cual se denominará Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas MERITAGE, con la finalidad de recaudar y administrar los recursos que Inversionistas del Proyecto interesados en adquirir inmuebles dentro de cada Etapa del proyecto, mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos contenidas en el mencionado contrato, y, éstos sean entregados al Fideicomitente y destinados por éste al desarrollo del Proyecto de Construcción, en el evento en que efectivamente se cumplan las condiciones para la entrega de recursos.
- 1.5 Por medio de la suscripción del presente Contrato, El Fideicomitente instruye irrevocablemente a La Fiduciaria para que una vez se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario denominado "MERITAGE" que se suscriba, los recursos sean trasladados al Fideicomiso que por el presente contrato se constituye y, no sean entregados directamente al Encargante de dicho Contrato.
- 1.6 El inicio de las Etapas del Fideicomiso que por el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos se regulan, se encuentran sujetas a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para la Entrega de los Recursos, establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas suscrito entre las partes, denominado "Encargo Fiduciario MERITAGE"
- 1.7 La Gerencia del Proyecto de Construcción, así como la Promoción, y negociación del mismo estarán a cargo del Fideicomitente
- 1.8 La construcción del proyecto estará a cargo de Ménsula Ingenieros S.A., la cual será contratada por cuenta y riesgo del Fideicomitente.
- 1.9 La Interventoría y Control del Proyecto de Construcción será el Interventor que sea definido por El Fideicomitente y aceptado por la Fiduciaria.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta Cláusula o a lo largo del Contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



certificado N° SC 2779-1

Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia del lector, pero de ninguna manera limitan o definen el alcance del Contrato.

1. Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual o plural, a saber:

- (a) "Aparta-Suites": Son las unidades del proyecto que tienen como destinación específica y exclusiva, apartamentos hoteleros al servicio del Aparta-Hotel, que corresponden a las unidades cuyas características serán las indicadas en la licencia de construcción correspondiente. Estas unidades harán parte del Aparta-Hotel y, estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal que se establezca.
- (b) "Beneficiarios de Área": Son las personas naturales o jurídicas que firmarán Encargos de Vinculación en los que se obligan a realizar aportes con la finalidad de que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, una vez cumplidos los compromisos a su cargo, les transfiera a título de beneficio, una o más Unidades del Proyecto de Construcción.

Los Beneficiarios de Área, no tienen ni tendrán la calidad jurídica de Fideicomitentes del presente contrato, únicamente son titulares del derecho de beneficio representado en las Unidades del Proyecto de Construcción respecto de las cuales se vinculan.

- (c) "Bienes Fideicomitados": Son todos los bienes que integran el Fideicomiso, dentro de los cuales se encuentran los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del Proyecto de Construcción, o sean el producto del desarrollo del mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del Fideicomiso.
- (d) "Carteras Colectivas": son los mecanismos o vehículos de inversión de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.
- (e) "Constructor": es la sociedad Ménsula Ingenieros S.A., la cual será contratada por cuenta y riesgo del Fideicomitente para tal fin.
- (f) "Encargos de Vinculación": Son los contratos celebrados entre El Fideicomitente, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso y los Beneficiarios de Área que están interesados en adquirir unidades de vivienda del Proyecto de Construcción, en las condiciones que se establecen en el mencionado contrato.

Los Encargos de Vinculación son susceptibles de cesión por parte de los Beneficiarios de Área, previa aprobación del Fideicomitente.

- (g) "Etapa de Ejecución": Es la etapa en la que se ejecutan las obras del Proyecto de Construcción por parte del Fideicomitente, la cual inicia en el momento en que se suscribe el acta de inicio de obras y termina en el momento en que se otorgue Acta de Culminación de obras suscrita por el Fideicomitente y el Interventor, y la misma sea remitida a la Fiduciaria.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Registrado N.º SG 2779-1



- (h) "Etapa de Escrituración y Liquidación": Es la etapa que inicia una vez concluida la Etapa de Ejecución, durante la cual se procede a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción y a la liquidación del Fideicomiso, y se ejecutan las actividades descritas en el presente contrato.
- (i) "Fideicomiso": es el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato y que para todos los efectos se denominará "FIDEICOMISO MERITAGE".
- (j) "Gerente del Proyecto": es El Fideicomitente.
- (k) "Interventor": Es quien sea designado por el Fideicomitente y aceptado por la Fiduciaria para tal fin.
- (l) "Lote": Son las porciones resultantes, para el desarrollo de cada Etapa del Proyecto, del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur y sobre los cuales se desarrollará el Proyecto de Construcción.
- (m) "Proyecto de Construcción": es el proyecto inmobiliario denominado "MERITAGE" que el Fideicomitente desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de Envigado, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto, que se desarrollará en el Lote. El Proyecto consta de ocho (8) Etapas, las cuales constan de:
- Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 18 locales comerciales y ocho (8) torres de aparta-suites conformadas por ciento cuarenta y dos (142) unidades y que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de unidades para esta etapa de ciento sesenta (160) unidades
 - Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de aparta-suites para un total de ciento cuarenta y cuatro (144) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
 - Etapa 3: conformada por siete (7) torres de aparta-suites para un total de ciento veintiséis (126) unidades que harán parte del Aparta-Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
 - Etapa 4: Conformada por cuarenta y ocho (48) lotes urbanizados.
 - Etapa 5: Conformada por cuarenta y cinco (45) lotes urbanizados
 - Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y, cuya conformación será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato, entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE.

El proyecto se ejecutará de acuerdo con los planos, diseños y especificaciones que presente El Fideicomitente, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.

El Proyecto de Construcción podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente el Fideicomitente, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) con ocasión de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos o que no alteren sustancialmente, la calidad y/o el área de las unidades

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Certificado N.º SC 2779-1

señaladas; (iii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a la Fiduciaria; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente El Fideicomitente determine efectuar al Proyecto. Esta salvedad deberá quedar establecida en los Encargos de Vinculación que suscribirán los Beneficiarios de Área.

- (n) "Recursos": Serán los recursos en dinero que harán parte del Fideicomiso y que provienen de: i) Los que provengan del Encargo Fiduciario MERITAGE; ii) el crédito que para el desarrollo del proyecto tomará El Fideicomitente; iii) Los transferidos por los Beneficiarios de Área directamente o por créditos que sean aprobados a estos últimos para la adquisición de las Unidades del Proyecto de Construcción; iv) los demás que aportare el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto de Construcción;
- (o) "Rendimientos": es el producto o la utilidad que pueden generar los Recursos en las Carteras Colectivas.
- (p) "Unidades del Proyecto de Construcción": Son las Unidades Inmobiliarias Individuales resultantes del Proyecto de Construcción.

CLÁUSULA 2. NATURALEZA DEL CONTRATO

El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que conlleva la transferencia a la Fiduciaria de derechos económicos a favor del Fideicomitente, que se destinarán exclusivamente a realizar pagos de conformidad con las instrucciones que por escrito imparta el Fideicomitente. Este contrato es de carácter irrevocable y El Fideicomitente sólo podrán modificarlo o variar el destino de los bienes Fideicomitados con aprobación previa y escrita de los Beneficiarios de Área.

Los Bienes Fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines del mismo.

Los Bienes Fideicomitados no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni de los Fideicomitentes y sólo garantizan obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.

CLÁUSULA 3: PARTES DEL CONTRATO.- Son las siguientes:

El Fideicomitente: Es la sociedad NEWPORT S.A.S., quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción y la operación del Aparta-Hotel. Una vez terminada la etapa de construcción, el FIDEICOMITENTE será el operador hotelero del Aparta-Hotel o quien el designe, bajo la modalidad contractual que de acuerdo con su experticia considere la más adecuada.

La Fiduciaria: Lo es FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

CLÁUSULA 4: BENEFICIARIO.- Para todos los efectos, incluidos los fiscales y tributarios, el beneficiario lo será siempre El Fideicomitente

CLÁUSULA 5. OBJETO DEL CONTRATO

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Icontec
Intelectual

Certificado N° SC 2779-1



El presente contrato tiene como objeto que la Fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitados y permita a El Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitados y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

La Fiduciaria adelantará, entre otras actividades: i) la administración de los Recursos del Proyecto de Construcción, lo cual comprende el recibo e inversión de los recursos y el giro de los mismos en las oportunidades previstas, de acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato; y ii) la transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área, en los términos y condiciones previstos en el presente contrato.

El desarrollo del objeto del presente Contrato se encuentra sujeto a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para la Entrega de los Recursos, establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado "Encargo Fiduciario MERITAGE" firmado entre las partes.

CLÁUSULA 6: BIENES FIDEICOMITIDOS

El Fideicomiso estará compuesto por los Recursos y el Lote.

CLÁUSULA 7. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Con los Bienes Fideicomitados y con los que en el futuro transfiera el Fideicomitente, se constituye el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos "FIDEICOMISO MERITAGE", separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que será exclusivamente afecto a las finalidades aquí estipuladas.

Los bienes futuros serán valorados teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del correspondiente bien que se transfiera.

El Fideicomiso MERITAGE tiene como única vocera y administradora a la Fiduciaria.

PARÁGRAFO: En el evento que el Fideicomitente, sus socios o sus Representantes Legales se encuentren involucrados en una relación contractual, económica, comercial o de cualquier otra índole con personas relacionadas con los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LA/FT, la Fiduciaria podrá dar por terminado la relación comercial con ellos y de ser necesario, podrá dar por terminado el presente contrato, procediendo a efectuar la restitución del inmueble al Fideicomitente.

CLÁUSULA 8. TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS

Los Recursos serán depositados en la cuenta bancaria del Fideicomiso que para el efecto informa la Fiduciaria y se contabilizarán como un aporte del Fideicomitente y se mantendrán invertidos en una de las Carteras Colectivas que administra la Fiduciaria.

CLÁUSULA 9. TRANSFERENCIA DEL LOTE

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



El Fideicomitente en virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil transferirá por su cuenta y riesgo a favor de la Fiduciaria para la constitución del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso MERITAGE, las porciones resultantes del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, cuya denominación, área y linderos se describirán en la Escritura Pública por medio de la cual se transfieran los inmuebles.

CLÁUSULA 10: SANEAMIENTO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS

El Fideicomitente se obliga a transferir el inmueble libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como hipotecas, embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros, así como a paz y salvo por todo concepto de impuestos, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de transferencia, sean de orden nacional, departamental o municipal. En todo caso, el Fideicomitente se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre el Lote.

PARÁGRAFO.- El Fideicomitente releva expresamente a la Fiduciaria de la obligación de saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia del Lote y de las Unidades del Proyecto de Construcción.

CLÁUSULA 11. TENENCIA O MANEJO DE LOS BIENES

El Lote será entregado por la Fiduciaria al Fideicomitente a título de comodato precario, el cual constará en documento privado que será celebrado en la fecha de transferencia del inmueble, con la obligación a cargo de este de restituirlo en el transcurso de los cinco (5) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación escrita por medio de la cual la Fiduciaria declara terminado el contrato de comodato y le solicita la restitución del Lote.

La Fiduciaria no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del Fideicomitente, en razón de la tenencia que ejerza sobre el Lote.

En el evento de requerir judicialmente la restitución del Lote, esta se tramitará ante la justicia ordinaria.

CLÁUSULA 12. ETAPAS DEL FIDEICOMISO

Para el cumplimiento del objeto de este contrato se deberán considerar la Etapa de Ejecución y la Etapa de Escrituración y Liquidación.

En el evento que concurren actividades propias de la Etapa de Ejecución con actividades de la Etapa de Escrituración y Liquidación, se entenderá que la primera no ha concluido hasta tanto no se otorgue el acta de culminación de las obras, suscrita por el Fideicomitente y el Interventor, y la misma sea remitida a la Fiduciaria.

CLÁUSULA 13. ETAPA DE EJECUCIÓN

Esta etapa comenzará en el momento en que se acrediten las condiciones establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario MERITAGE para el giro de los recursos a favor del Fideicomitente de cada Etapa del Proyecto. Esta Etapa será independiente para cada Etapa del Proyecto y concluirá en el momento en que se otorgue el acta de culminación de las obras de la última Etapa del Proyecto, suscrita por el Fideicomitente y el Interventor, y la misma sea remitida a la Fiduciaria. Esta Etapa tendrá una duración independiente para cada

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Etapa, la cual será certificada por el Fideicomitente antes del inicio de la misma. Una vez culminada esta Etapa, el Aparta-Hotel será operado con plena autonomía y por cuenta y riesgo exclusivo del Fideicomitente.

En esta etapa se deberán cumplir las siguientes actividades:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE:

- 1) Instalar una valla de acuerdo con las normas de planeación y de la Superintendencia Financiera correspondientes, donde se mencione a la Fiduciaria como administradora de los bienes y recursos del Proyecto de Construcción, todo de conformidad con lo previsto en el Numeral 5.2. del Capítulo Primero Título Quinto de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen. La FIDUCIARIA suministrará el modelo de la leyenda que debe ser incluida en la valla, al igual que las condiciones exigidas por la Superintendencia Financiera.
- 2) Impartir la instrucción y transferir el LOTE a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, a título de fiducia mercantil irrevocable.
- 3) Promover bajo su cuenta y riesgo las negociaciones y/o transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción.
- 4) Suscribir los Encargos de Vinculación con los Beneficiarios de Área.
- 5) Coordinar el correcto diligenciamiento por parte de los Beneficiarios de Área, de los formatos que le entregue la Fiduciaria a fin de dar cumplimiento al Programa de Conocimiento del Cliente de la Superintendencia Financiera y entregarlos a la Fiduciaria junto con la documentación requerida.
- 6) Presentar mensualmente un informe a la Fiduciaria con indicación de las actividades realizadas, incluyendo lo relativo a trámites de permisos y licencias entre otros.
- 7) El Fideicomitente se obliga a entregar a la Fiduciaria copia de las licencias aprobadas, pagadas y vigentes.
- 8) Adelantar sobre el Lote todas las obras necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción hasta su culminación.
- 9) Contratar bajo su exclusiva responsabilidad los suministros y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al Proyecto de Construcción.
- 10) Gestionar y entregar a la Fiduciaria los siguientes documentos: planos de alinderamiento y minuta de reglamento de propiedad horizontal y todos los demás documentos, planos, permisos y otros bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el Proyecto de Construcción.
- 11) Presentar a la Fiduciaria la radicación de documentos otorgada por la autoridad competente para la enajenación y/o transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción.
- 12) Llevar la contabilidad y control presupuestal del Proyecto de Construcción.
- 13) Destinar los recursos que le desembolse el Fideicomiso única y exclusivamente, al pago de las obligaciones con los proveedores y contratistas, cubriendo únicamente los insumos y/o servicios para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
- 14) Declarar, liquidar y pagar bajo su exclusiva responsabilidad y con cargo a sus propios recursos dinerarios, el impuesto predial y demás tributos inherentes al Lote.
- 15) Otorgar junto con la Fiduciaria la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y obtener el registro de la misma, obligándose a asumir la administración provisional y entrega de bienes comunes al administrador definitivo de la propiedad horizontal que surja.
- 16) Declarar y pagar el impuesto de delineación urbana.
- 17) Aportar al Fideicomiso todas las mejoras que se adelanten en el Lote. Para efectos de la contabilidad del Fideicomiso se registrarán como construcciones en curso las mejoras efectuadas en el Lote, de conformidad con las certificaciones que el Fideicomitente remita a la Fiduciaria mensualmente y según el procedimiento que defina la Fiduciaria, hasta que se encuentre totalmente construido el mismo.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Certificado N° SC 2779-1

18) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Suscribir como vocera del Fideicomiso y junto con el Fideicomitente, la Escritura Pública por medio de la cual se transfiera el Lote sobre el que se desarrollará el Proyecto, incrementando el presente Fideicomiso.
- 2) Suscribir como vocera del Fideicomiso y junto con el Fideicomitente, los Encargos de Vinculación con los Beneficiarios de Área interesados en adquirir Unidades del Proyecto de Construcción.
- 3) Recibir las sumas de dinero que transfieran los Beneficiarios de Área, efecto para el cual la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO, constituirá una participación en la Cartera Colectiva específica para el Proyecto de Construcción.
- 4) Proceder a la devolución de los recursos transferidos por los Beneficiarios de Área en caso de que los Encargos de Vinculación se terminen o se resuelvan, según cada evento, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con recursos para esto.
- 5) Realizar los pagos y desembolsos descritos en el presente contrato con los recursos del Fideicomiso, de acuerdo con la prelación establecida, hasta el monto de los recursos existentes y disponibles para ello en el Fideicomiso, para lo cual deberá contar con la aprobación previa y escrita del Interventor.
- 6) Revisar y otorgar como vocera del Fideicomiso con cargo al mismo, junto con El Fideicomitente la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto de Construcción la cual debe ser proyectada, y tramitada por el Fideicomitente.
- 7) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

CLÁUSULA 14. ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN

Cumplidas las actividades de la Etapa de Ejecución se procederá a la escrituración de las Unidades de cada Etapa del Proyecto de Construcción. Una vez concluya la etapa de escrituración de cada Etapa, lo cual comprenderá todas las Unidades de cada Etapa del Proyecto de Construcción, se procederá a la liquidación de cada Etapa del Proyecto y a la liquidación del Fideicomiso, en caso de ser la última Etapa del Proyecto, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

Durante esta etapa se realizarán las siguientes actividades:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE:

- 1) Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de las escrituras de transferencia a título de beneficio y de los documentos que la Fiduciaria deba suscribir en desarrollo de este contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones e introducir o pedir el cambio de su contenido.
- 2) Tramitar la escrituración y registro de las Unidades del Proyecto de Construcción.
- 3) Realizar la entrega material de las Unidades del Proyecto de Construcción a cada uno de los Beneficiarios de Área y remitir a la Fiduciaria las actas de entrega correspondientes.
- 4) Entregar las zonas comunes a la firma administradora o a la Copropiedad en los términos de la Ley 675 de 2001 y enviar el acta de entrega respectiva a la Fiduciaria y, en el caso de los Aparta-suites, entregar a los Beneficiarios de Área las unidades y las áreas comunes a la copropiedad que se constituya para el Aparta-Hotel que opera El Fideicomitente o a quien el designe; de todo lo cual se debe dejar constancia en las correspondientes actas de entrega.
- 5) Remitir a la Fiduciaria copia de las constancias de inscripción de las escrituras de transferencia de las Uni-

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Icontec
Internacional
Credencial N° SC 2779-1

- dades del Proyecto de Construcción, a favor de los Beneficiarios de Área.
- 6) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Otorgar las escrituras públicas de transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área en su condición de vocera del Fideicomiso, de conformidad con los Encargos de Vinculación suscritos, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo con el Fideicomiso.
- 2) Transferir al Fideicomitente todos los activos remanentes del Fideicomiso, previo cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del Fideicomitente contenidas en el presente contrato.
- 3) Entregar al Fideicomitente dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la rendición final de cuentas entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 4) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

Durante el periodo de la liquidación, sólo procederán para la Fiduciaria, gestiones directamente relacionadas con tal fin. Todos los gastos que se originen en la liquidación estarán a cargo del Fideicomiso y/o del Fideicomitente, en su defecto.

PARÁGRAFO: Podrá procederse a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción desde la Etapa de Ejecución y continuar durante dicha etapa, si el proyecto así lo permite.

CLÁUSULA 15. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito las Partes así lo convengan.

CLÁUSULA 16. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE:

- 1) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitados transferidos en desarrollo del presente contrato y los que se adicionen al Fideicomiso, en particular por las Unidades del Proyecto de Construcción, conforme a la ley, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y a la Fiduciaria en dicho sentido. En todo caso se obliga al saneamiento y a responder a la Fiduciaria y a terceros adquirentes del(los) bien(es) por los cargos no pagados a las entidades distritales, de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios. El Fideicomitente desde ahora autoriza a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad del (los) bien(es) inmueble(s), sin que la Fiduciaria asuma responsabilidad alguna por este concepto.
- 2) Mantener los inmuebles fideicomitados a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados del Lote, quedando facultada la Fiduciaria para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la Fiduciaria obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
- 3) Pagar directamente a la Fiduciaria la remuneración pactada durante cada etapa, y aportar los recursos necesarios en caso que no existan suficientes o disponibles en el Fideicomiso.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



certificada N° 5C 2779-1

- 4) Otorgar pagaré en blanco con la respectiva carta de instrucciones con el fin de garantizar todas las obligaciones que se generen a su cargo, con ocasión del presente contrato.
- 5) Responder jurídica y económicamente por sus trabajadores, quienes no tendrán relación laboral alguna con el Fideicomiso ni con la Fiduciaria.
- 6) Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 7) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.
- 8) Suministrar a tiempo, en forma suficiente y exacta, los balances, flujos de caja, avances de contratos, cuentas pendientes, informes sobre obras ejecutadas, contratadas y faltantes.
- 9) El Fideicomitente adelantará el Proyecto de Construcción sobre el Lote, ejerciendo la tenencia de los inmuebles a título de comodato precario de conformidad con el contrato que El Fideicomitente se obliga a suscribir con la Fiduciaria, por lo que se obliga de manera especial a: a) Conservar el Lote y la construcción que en él se levante, empleando el mayor cuidado para este fin, respondiendo hasta de la culpa levisima, en los términos del Artículo 63 del Código Civil. b) Pagar los servicios públicos hasta la entrega de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área, así como cualquier impuesto, tasa, contribución o gravamen que afecte los mismos; c) Responder por la calidad de la obra y por cualquier deterioro del Lote y de la construcción que en él se levante y de su pérdida total o parcial, si a ello hubiere lugar, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En cualquier evento de deterioro o pérdida, El Fideicomitente deberá dar aviso a la Fiduciaria y deberá proceder a repararlos por su cuenta y riesgo, y dejarlos en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con su naturaleza, a entera satisfacción de la Fiduciaria, dentro del término indicado por la misma.
- 10) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el Fideicomiso, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al Fideicomiso o a terceros afectados.
- 11) Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo de la realización de cualquier Otrosí al Contrato de Fiducia, solicitado por el Fideicomitente, el cual tendrá un costo de un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, excluyendo de este costo únicamente los Otrosíes que se realicen por modificaciones de normas o por solicitud de la Fiduciaria.
- 12) Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada una de las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Fideicomiso
- 13) Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo por la expedición de los certificados de tradición y libertad que se requieran durante el desarrollo del mismo.
- 14) Para todos los efectos legales el Fideicomitente renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.
- 15) Asumir la administración provisional de la propiedad horizontal que surja del desarrollo del Proyecto de Construcción, y entregar los bienes comunes al administrador definitivo de la misma y asumir o designar la operación hotelera del Aparta-Hotel.
- 16) Entregar a la firma administradora o a la Copropiedad en los términos de la Ley 675 de 2001, las zonas comunes debidamente dotadas.
- 17) Adelantar el cobro prejurídico y jurídico, de las obligaciones a cargo de los Beneficiarios de Área que presenten mora en el cumplimiento de sus obligaciones. Para tales efectos la Fiduciaria otorgará los poderes especiales a los abogados que para tal fin designe y contrate el Fideicomitente.
- 18) En caso de Terminación y Liquidación del Contrato de Fiducia, estando en curso una o varias demandas judiciales en contra del Fideicomiso, el Fideicomitente con la suscripción del presente documento se obliga a aceptar la sucesión procesal, en los términos del artículo 60 del Código de Procedimiento Civil, sin otra formalidad que la solicitud que en tal sentido le realice la Fiduciaria y asumiendo los derechos y obligaciones



ISO 9001



Certificado N° SC 2779-1

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

del (de los) proceso(s) y todas las cargas y responsabilidades que impliquen la adquisición de la cosa litigiosa del (de los) proceso(s) en curso, por la extinción del Fideicomiso.

- 19) Realizar las entrevistas de los potenciales Beneficiarios de Área atendiendo las normas de SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera.

CLÁUSULA 17. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE EN SU CALIDAD DE GERENTE DEL PROYECTO:

Son funciones del Gerente del Proyecto, entre otras, las siguientes:

- 1) Controlar y vigilar la ejecución del Proyecto de Construcción en todos sus aspectos.
- 2) Controlar la calidad de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Construcción, al igual que de su normal desarrollo dentro de los periodos proyectados.
- 3) Elaborar el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente al Proyecto de Construcción y gestionar su otorgamiento y registro.
- 4) Manejar financiera y administrativamente el Proyecto de Construcción. En desarrollo de esta función, solicitará a la Fiduciaria los giros que ésta deba hacer de conformidad con el presente contrato, para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
- 5) Gestionar directamente el otorgamiento del crédito necesario para el desarrollo de las obras del Proyecto de Construcción e impartir las instrucciones necesarias para que la Fiduciaria en su exclusiva calidad de vocera del Fideicomiso suscriba los documentos necesarios para la formalización, desembolso y garantía.
- 6) Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el Lote y sobre cada una de las Unidades del Proyecto de Construcción, cuando las mismas deban ser transferidas a los Beneficiarios de Área, en caso de existir Crédito Constructor garantizado con hipoteca.
- 7) Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto de Construcción.
- 8) Reportar a la Fiduciaria las mejoras incorporadas al Lote.
- 9) Vincular las personas que considere necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
- 10) Definir los honorarios y los términos de cada contrato necesarios para la ejecución del Proyecto de Construcción.

PARÁGRAFO: Ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la celebración de los contratos de que trata el presente numeral y el anterior, con la ejecución de los mismos y el pago de honorarios que genere.

- 11) Controlar los aportes de los Beneficiarios de Área mediante conciliaciones periódicas con la Fiduciaria.
- 12) Contratar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, las pólizas que relacionadas a continuación, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO MERITAGE:

- a) Póliza de garantía de manejo y buena inversión del anticipo: Por una cuantía igual al cien por ciento (100%) del valor del anticipo o pago anticipado que se reciba en dinero o especie, la cual debe estar vigente por el tiempo de duración de la Etapa de Ejecución.
- b) Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado será el que establezca el Fideicomitente, o la entidad financiera que otorgue algún crédito si fuere el caso, para el desarrollo del Proyecto.
- c) Póliza de garantía de pago de salarios y prestaciones sociales: Para amparar las obligaciones que se adquieran con los empleados que se contraten para las labores propias de construcción, cuyo valor no podrá ser inferior al 5% del valor total de mano de obra señalada en el presupuesto de obra, con una vigencia igual a la duración de la obra y tres (3) años más.
- d) Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3)

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

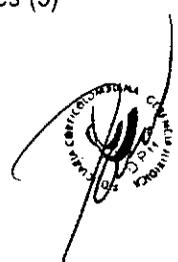
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Certificado N° SC 2779-1



meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción.

- e) Póliza de estabilidad de la obra: Por una cuantía no inferior al 10% del valor total de los costos directos de la obra y cuya vigencia no sea inferior a cinco años contados a partir de la fecha de culminación de las obras, según el acta suscrita por el Fideicomitente y el Interventor.

Cuando las pólizas se vean afectadas por la ocurrencia de siniestros, éstas deberán reponerse con cargo a los recursos del Fideicomiso, siendo obligación del Fideicomitente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria efectúe tal pago, reembolsar tales recursos al Fideicomiso.

CLÁUSULA 18. PROHIBICIONES PARA EL FIDEICOMITENTE:

- 1) Recibir directamente recursos derivados de la suscripción de los Encargos de Vinculación, de las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio y de cualquier otra manera relacionados con las Unidades del Proyecto de Construcción, por lo tanto deberá dar las instrucciones para que ellos sean consignados en la cuenta del Fideicomiso que para el efecto abrirá la Fiduciaria.
- 2) Ofrecer las Unidades del Proyecto de Construcción mediante mecanismos diferentes a los Encargos de Vinculación o transferencia a título de beneficio. Una vez conozca la Fiduciaria esta situación, la comunicará al Fideicomitente para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del evento, resuelva por su cuenta y riesgo el o los negocios celebrados en infracción de esta prohibición o consigne en la cuenta del Fideicomiso el precio total y/o los aportes relacionados con el inmueble o los inmuebles respectivos, según la lista de precios.
- 3) Efectuar cambios en el contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria.
- 4) Presentar documentos falsos a la Fiduciaria.
- 5) Celebrar cualquier tipo de contrato sobre el Lote o el Proyecto de Construcción.
- 6) Desviar recursos del Proyecto de Construcción.
- 7) Entregar las Unidades del Proyecto de Construcción sin haberse otorgado la escritura de transferencia a título de beneficio.

CLÁUSULA 19. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:

- 1) Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 2) Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA 20. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Recibir el(los) bien(es) Fideicomitado(s) y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
- 2) Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del contrato fiduciario.
- 3) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros fiduciarios, y actuar respecto de ellos en la forma y con los requisitos previstos en el contrato fiduciario.
- 4) Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual llevará una contabilidad periódica y generará los estados financieros correspondientes.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Registrado N. SC 2779-1



- 5) Solicitar instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el contrato fiduciario, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 6) Rendir al Fideicomitente cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad mínima de seis (6) meses, la cual deberá coincidir con las fechas de corte de cada ejercicio contable, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Una vez entregada la rendición de cuentas al Fideicomitente, si ninguno de estos notifica por escrito a la Fiduciaria observaciones o reparos sobre la misma dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su fecha de recibo, las rendiciones de cuentas de entenderán aprobadas por cada uno de ellos. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, las primeras rendiciones de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se harán con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados al Fideicomiso invertidos en alguna de las Carteras Colectivas, la Fiduciaria enviará mensualmente el extracto correspondiente.
- 7) Restituir los Bienes Fideicomitados si no se cumplieren las condiciones indicadas en el presente Contrato.
- 8) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
- 9) Responder ante el Fideicomitente por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
- 10) Destinar el Inmueble Fideicomitado a la finalidad establecida en este Contrato.
- 11) Presentar dentro de los quince (15) día hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
- 12) Elaborar un informe mensual el cual deberá ser presentado al Fideicomitente, en el cual se describa detalladamente la labor desarrollada por la Fiduciaria en el respectivo periodo. Si la Fiduciaria no recibe reparo alguno al informe presentado dentro de las cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su recibo por parte del Fideicomitente, este se entenderá aprobado.
- 13) Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA 21. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:

- 1) La responsabilidad que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.
- 2) La Fiduciaria sólo será responsable por la recepción, pago y desembolso con los recursos existentes en el fideicomiso, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones del Fideicomitente ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.
- 3) La Fiduciaria no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto de Construcción.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° SC 2779-1

PARÁGRAFO PRIMERO: Lo estipulado en la presente cláusula debe incorporarse en el texto de los contratos que suscriba la Fiduciaria con los Beneficiarios de Área.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del Fideicomitente.

PARÁGRAFO TERCERO: La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bonidades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO CUARTO: Los eventuales retardos de la Fiduciaria para ejercer sus derechos frente al Fideicomitente por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éste previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de la Fiduciaria a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del contrato.

CLÁUSULA 22. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Conservar el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el Fideicomiso en los términos del presente contrato de fiducia mercantil y, por tanto, los bienes fideicomitados estarán afectos a la finalidad establecida en este contrato.
- 2) Renunciar a su gestión en los términos previstos en el Artículo 1232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.
- 3) Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

CLÁUSULA 23. INTERVENTORÍA DEL PROYECTO

El Interventor será seleccionado por el Fideicomitente y contratado por el mismo. Son funciones del interventor, entre otras, las siguientes:

- 1) Revisar el presupuesto general, y los presupuestos parciales de las distintas obras de la edificación y las especificaciones detalladas de los mismos.
- 2) Autorizar por escrito los pagos ordenados, de conformidad con la prelación de pagos y el procedimiento establecido en el contrato de fiducia.
- 3) Revisar durante toda la construcción, los comprobantes y soportes de los pagos que autoriza.
- 4) Informar por escrito a la Fiduciaria cualquier irregularidad que descubra en la construcción.
- 5) Visitar la obra con la frecuencia que ésta lo requiera, para mantener un contacto permanente con la ejecución del Proyecto de Construcción.
- 6) Informar mensualmente por escrito a la Fiduciaria sobre el avance de la obra y los gastos efectuados en tal periodo.
- 7) Impulsar la constitución del comité de compras y presupuesto y del comité de obra.
- 8) Asistir al comité de compras y presupuesto y al comité de obra que adelante el Fideicomitente.
- 9) Las demás funciones técnicas y administrativas que surjan de la ejecución de su labor como Interventor.

Los honorarios del Interventor serán los que se establezcan en común acuerdo entre éste y el Fideicomitente.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° SG 2779-1

CLÁUSULA 24. PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS

Con los recursos del Fideicomiso, la Fiduciaria efectuará pagos y desembolsos, previa aprobación del Interventor y con la siguiente prelación:

- 1) Costos directos para la ejecución del Proyecto de Construcción al Fideicomitente.
- 2) Costos indirectos financiados del Proyecto de Construcción, así definidos en el presupuesto de obra presentado por el Fideicomitente, los cuales incluyen las comisiones de la Fiduciaria que ésta debitará directamente.
- 3) Excedentes del Proyecto de Construcción para el Fideicomitente.

CLÁUSULA 25. PROCEDIMIENTO PARA LOS DESEMBOLSOS REQUERIDOS POR EL FIDEICOMITENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

La Fiduciaria girará en un término de cinco (5) días al Fideicomitente, mediante abono en cuenta bancaria o cheques, el valor que éste solicite discriminado por ítems y proveedores, previa autorización del Interventor y teniendo en cuenta los recursos disponibles en el Fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no realizará pagos ni desembolsos sino hasta cuando verifique el ingreso de los dineros a su cuenta. Por tal motivo, el ingreso de los dineros necesarios para cubrir un pago o desembolso, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la Fiduciaria deba realizar el pago o desembolso respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria será responsable por las retenciones a que haya lugar en desarrollo de la fiducia, de conformidad con lo establecido en el Artículo 102 Numeral 5 del Estatuto Tributario.

CLÁUSULA 26. COMISIÓN FIDUCIARIA

La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

En la ETAPA DE EJECUCIÓN una comisión equivalente al 0.3% sobre el valor de las ventas de cada Etapa del Proyecto. El valor total de las ventas y duración de cada etapa se certificarán por el Fideicomitente a la Fiduciaria antes de dar inicio a la Etapa de Ejecución de cada una, a las direcciones de notificación establecidas en el presente contrato. Las partes entienden y aceptan que esta comisión es independiente para cada etapa y por lo tanto se pagará en cuotas mensuales iguales durante el término de duración de cada una, desde el momento en que se cumplan los requisitos para dar inicio a la Etapa de Ejecución de cada etapa del proyecto hasta la liquidación de cada etapa.

Si llegasen a transcurrir cuatro meses desde la fecha de vencimiento del término de duración que haya sido certificado por el Fideicomitente del respectiva Etapa del Proyecto, sin que la misma se haya liquidado, a partir del quinto mes desde la fecha de vencimiento del término de duración de la respectiva Etapa, de acuerdo con lo certificado por el Fideicomitente, la Fiduciaria recibirá como remuneración una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA por la administración de la respectiva Etapa, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha referida, hasta la Liquidación de esa Etapa del Fideicomiso.

Dicha comisión contempla la realización de sesenta (60) pagos mensuales, de tal manera que por cada pago adicional, se cobrará la suma de seis mil pesos más IVA (\$6.000 + IVA).

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Certificación N° SC 2779-1

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula, y se cobrará mediante la presentación de la factura en la dirección registrada del Fideicomitente, quienes se obligan a pagarla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. Las sumas derivadas de la remuneración de la Fiduciaria causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del Fideicomiso. En caso que no existan recursos en el fideicomiso para el pago de la comisión fiduciaria, el Fideicomitente se obliga a entregar a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para tal fin, a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria así lo requiera.

PARÁGRAFO TERCERO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para la ejecución del contrato tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques, etcétera), impuestos, para la defensa de los bienes del fideicomiso, los cuales serán pagados por el Fideicomitente con cargo a los recursos del contrato y/o en su defecto por éste.

CLÁUSULA 27. COSTOS Y GASTOS

Todos los costos y gastos relacionados a continuación son a cargo del Fideicomitente:

- 1) Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
- 2) El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del Fideicomiso.
- 3) El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
- 4) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
- 5) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO: La Fiduciaria no asume con recursos propios, pagos o desembolsos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. Dichos gastos y costos podrán ser descontados directamente de los recursos del Fideicomiso.

CLÁUSULA 28. COMITÉ DE NEGOCIOS

En Comité de Negocios de fecha 11 de junio de 2013, la Fiduciaria evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del objeto del Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria.

Así mismo evaluó las circunstancias que eventualmente dieran lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza y objeto del mismo, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como FIDEICOMITENTES. Para los efectos de este contrato y eventuales conflictos de interés, se entienden como "entidades vinculadas" las personas o entidades definidas en el Capítulo Cuarto Numeral 7 del Título IV de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Registrado N° SG 2779-1

En caso de presentarse conflictos de interés, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Fideicomitente.

CLÁUSULA 29. GESTIÓN DE RIESGOS

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados al objeto del presente Contrato, los cuales el Fideicomitente declara conocer y entender.

El Fideicomitente ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitados, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente declara su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

CLÁUSULA 30. DURACIÓN.

El término de duración del presente Contrato será el necesario para la ejecución de su objeto, sin perjuicio de que se termine anticipadamente por las causales previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 31. CAUSALES DE TERMINACIÓN

Las siguientes son las causales de extinción del presente negocio fiduciario que generan la terminación automática e inmediata del presente Contrato:

1. Por haberse realizado plenamente sus fines.
2. Por la imposibilidad de realizar sus fines.
3. Por disolución de la Fiduciaria.
4. Por acción de los acreedores anteriores a la celebración del Contrato.
5. Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
6. Por la declaración de la nulidad del Contrato.
7. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.
8. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.
9. Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurren las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
10. Por existir indicios o pruebas que El Fideicomitente tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/o captación masiva de recursos del público.
11. Por no aportar El Fideicomitente información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
12. Por modificaciones que el Fideicomitente efectúe sobre los documentos correspondientes a el Encargo de Vinculación o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria
13. Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
14. Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° SC 2779-1

CLÁUSULA 32. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN.

1. Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones impartidas y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato.
2. En caso que el Fideicomitente, al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los Bienes Fideicomitados y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria enviará una comunicación escrita al Fideicomitente que no fuere posible ubicar, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato.
3. Las facturas o cuentas de cobro adeudadas por el Fideicomitente a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA 33. LIQUIDACIÓN

La FIDUCIARIA procederá así:

- 1) Requerirá por escrito al Fideicomitente para que dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación, entregue la información necesaria para efectuar la liquidación.
- 2) Se restituirá al Fideicomitente o a la persona que éste indique por escrito, los inmuebles existentes en el Fideicomiso, en el evento de no haberse restituido previamente, sin perjuicio de la transferencia que deba hacerse a favor de los Beneficiarios de Área.
- 3) Procederá al pago de los pasivos del Fideicomiso. Si los recursos existentes en el Fideicomiso no son suficientes, se solicitará al Fideicomitente que los suministre. Si el Fideicomitente no aporta los recursos necesarios, la Fiduciaria venderá los bienes de propiedad del Fideicomiso y con los recursos obtenidos procederá al pago de los pasivos.
- 4) Pagará su remuneración.
- 5) Restituirá al Fideicomitente, los excedentes en cabeza del patrimonio luego de pagadas todas las obligaciones.
- 6) Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la Fiduciaria presentará una rendición final de cuentas al Fideicomitente, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 7) En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del Fideicomitente con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el Fideicomiso, la Fiduciaria iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el Fideicomiso que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la Fiduciaria constituirá una participación con los recursos existentes en el FIDEICOMISO en cualquiera de las carteras colectivas abiertas administradas por la Fiduciaria, a nombre del Fideicomitente cuya ubicación no haya sido posible. En todo caso, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.
- 8) Así mismo en el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del Fideicomitente con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el Fideicomiso, éstos con la firma del presente contrato le otorgan poder a la Fiduciaria para que suscriba la escritura pública de restitución de

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Icontec Internacional

Certificado N° SC 2779-1

los bienes inmuebles Fideicomitados, siempre y cuando existan recursos suficientes en el patrimonio autónomo que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos del Fideicomiso que queden pendientes de pago en el momento de la liquidación del mismo, serán asumidos automáticamente por el Fideicomitente, quien tendrá la calidad de deudor de dichas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el Fideicomitente con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si en el momento de la liquidación del Fideicomiso, queda a cargo del Fideicomitente alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, el Fideicomitente se obliga de manera expresa y clara a pagarla a la orden de la Fiduciaria, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que reciba la respectiva cuenta de cobro y los soportes de pago. Para este efecto, prestará mérito ejecutivo copia de la cuenta de cobro y de los soportes de pago, con el respectivo acuse de recibo por parte del Fideicomitente.

CLÁUSULA 34. ASPECTOS FISCALES E IMPUESTOS.

La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes diferente a la relativa al Fideicomiso.

En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables al Fideicomitente, los valores que deban pagarse deberán ser entregados por el Fideicomitente, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

Para efectos fiscales y tributarios, el beneficiario del presente contrato será el FIDEICOMITENTE.

CLÁUSULA 35. INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES.

Las Partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del Contrato. En cuanto al intercambio de información bajo el presente Contrato, las Partes se obligan a:

1. Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.
2. No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero. En consecuencia, las Partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

CLÁUSULA 36. CONFIDENCIALIDAD.

1. Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato y que no revelará ninguna información designada como "confidencial" o "privilegiada" o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



certificado N° SC 2779-1

2. Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.
3. Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA 37. REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.

1. El Fideicomitente autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a la Central de Información (CIFIN) de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.
2. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento.
3. Así mismo, el Fideicomitente faculta a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.
4. Para todos los efectos, el Fideicomitente conoce y acepta 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 y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

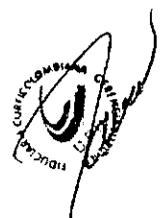
CLÁUSULA 38. CESIÓN.

El Fideicomitente no podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, sin la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria, que entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o no la autorización. Adicionalmente, para que proceda la cesión de posición contractual se requerirá la autorización previa y por escrito de los Beneficiarios de Área que se encuentren vinculados al Proyecto.

CLÁUSULA 39. INDEMNIDAD.

1. El Fideicomitente se obliga a mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas del presente Contrato.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



certificado N° SO 2779-1

2. Así mismo, el Fideicomitente mantendrá indemne a la Fiduciaria por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o el Fideicomiso y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que el Fideicomitente tenga con terceros.
3. En el evento que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la Fiduciaria o al Fideicomiso, la Fiduciaria se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente al Fideicomitente, quien con la suscripción del presente Contrato se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso según sea el caso.
4. La indemnidad a que hace referencia la presente Cláusula se extiende a cualquier tipo de responsabilidad que se pretenda endilgar a la Fiduciaria o al Fideicomiso por el cumplimiento de la normatividad cambiaria o fiscal aplicable en relación con los pagos que deba efectuar el Fideicomitente. Por lo anterior, el Fideicomitente se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la Fiduciaria a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la Fiduciaria en tal sentido al Fideicomitente.

CLÁUSULA 40. AUTONOMÍA DE LAS PARTES.

La celebración de este Contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las Partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 41. CONFLICTO DE INTERESES.

Las Partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las partes en sus relaciones con los empleados de las Partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente Contrato. Las Partes, sus agentes, representantes y subcontratistas se abstendrán de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones, contratos a los empleados de la otra Parte, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las Partes no podrán recibir de parte de un empleado del Fideicomitente o de la Fiduciaria ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

CLÁUSULA 42. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES.

Las Partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este Contrato y a:

1. Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra Parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tan procedimiento.
2. No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra Parte.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso.1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



autorizado N° SC 2779-1

3. No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o de-manda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA 43. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente Contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o pre-judicial, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 44. NEGOCIACIÓN DIRECTA.

1. Si surgiere alguna diferencia, disputa o controversia entre las Partes, en el desarrollo, ejecución o por razón o con ocasión del presente Contrato, o sus Anexos, las Partes acudirán a los mecanismos de arreglo directo, para lo cual cualquiera de ellas podrá dar aviso escrito a la otra acerca de la existencia de una disputa y la otra deberá dar su respuesta por escrito dentro de un plazo de diez (10) días hábiles manifestando su posición sobre la disputa y un breve sustento de la misma.
2. Dentro de un plazo de quince (15) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa, las Partes se reunirán a través de sus representantes legales o de quienes éstos designen para intentar solucionar la disputa.
3. Todas las solicitudes de información razonables que formule una parte a la otra deberán ser atendidas.
4. Todas las negociaciones directas entre las Partes serán confidenciales, en consecuencia toda información que sea divulgada por una Parte a la otra en el transcurso de las negociaciones no podrá ser utilizada como evidencia dentro de un proceso judicial o arbitral, a menos que dicha información ya hubiera sido pública o pudiera ser accedida por la otra Parte directamente.
5. Si transcurrido un plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de envío de la comunicación inicial con la cual se puso de presente la disputa que haya surgido con ocasión del Contrato, las Partes no pueden resolver sus diferencias directamente, se aplicará lo establecido en la Cláusula Compromisoria contenida en este Contrato.

CLÁUSULA 45. CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, a excepción de lo relativo a la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias y el cobro por estructuración que el Fideicomitente adeude a la Fiduciaria y que se regirán por el trámite ejecutivo dispuesto por la normas colombianas vigentes, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento designado por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín, que se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 2279 de 1989 en la Ley 23 de 1991 o en las normas que lo sustituyan, adicionen o modifiquen, de acuerdo con las siguientes reglas:

1. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Certificado N° SC 2779-1

2. La organización interna del Tribunal se sujetará a las reglas previstas para el efecto por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Medellín.
3. El Tribunal decidirá en derecho y se regirá por las leyes colombianas.
4. El Tribunal tendrá su sede en la ciudad de Medellín en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad.
5. Los costos y gastos que se causen con ocasión de la convocatoria y funcionamiento del Tribunal, estarán a cargo de la parte vencida.

CLÁUSULA 46. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL FIDEICOMITENTE

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso que el Fideicomitente sea una sociedad y, la propiedad de la misma se modifique o cambie su naturaleza jurídica, queda obligado a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica.

CLÁUSULA 47. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO.

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a las otras, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

CLÁUSULA 48. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN.

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA 49. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

La mera tolerancia de una Parte respecto del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las Partes, no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la Parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

CLÁUSULA 50. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS.

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

CLÁUSULA 51. VÁLIDEZ.

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de buena

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexistencia, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA 52. MODIFICACIONES.

Todas las modificaciones a este Contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes, sin perjuicio del carácter irrevocable del mismo. En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato, incluyendo sus Anexos, sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.

La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.

CLÁUSULA 53. INCOMPATIBILIDAD.

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos y cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA 54. LEY APLICABLE.

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA 55. DOMICILIO.

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de Medellín.

CLÁUSULA 56. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES.

1. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones, en especial el pacto de la cláusula compromisoria y sus correspondientes efectos.
2. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.
3. El Fideicomitente declara que:
 - a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;
 - b) tiene todas las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial;
 - c) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Icontec Internacional

Registrado N° SG 2779-1

- d) su representante legal cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
- e) está facultada para celebrar contratos de fiducia mercantil mediante los cuales transfiere sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;
- f) la transferencia de los derechos y bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato y las que en el futuro realice, se efectúa y efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;
- g) a su leal saber y entender no están en incumplimiento disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
- h) a su leal saber y entender, ni ella, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
- i) los derechos y bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;
- j) en el evento en que el Fideicomitente se someta al régimen de insolvencia previsto para las empresas de servicios públicos, el Fideicomiso quedará sujeto a los efectos previstos en dicho régimen, quedando exonerada en todo caso la Fiduciaria de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho;
- k) sobre los derechos y bienes que ceden y transfieren no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;
- l) la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llamense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí, por tercero o por instrucción de los Fideicomitentes vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;
- m) la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;
- n) se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;
- o) ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en las Carteras Colectivas, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales los Fideicomitentes con la firma del presente Contrato declaran aceptar y entender;
- p) desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;
- q) la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejudicial o jurídico, ni a imponer ningún tipo de sanción a los Usuarios o a algunos de ellos;
- r) que la Fiduciaria no es responsable ante los Beneficiarios ni ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones de pago de las deudas adquiridas con estos, cuando los Bienes Fideicomitados sean insuficientes para pagarles;

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Certificado N° SC 2779-1

- s) ha sido advertidos por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitidos, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, los Fideicomitentes declaran su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.
4. Las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Bienes Fideicomitidos y no tendrán implícitas labores de cobranza o cobro de cartera. Las labores de cobranza o cobro de cartera corresponderán directamente al Fideicomitente. Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.
 5. La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del Fideicomitente reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.
 6. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato.
 7. El Fideicomitente manifiesta expresamente que ha sido advertido por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no puede celebrar contrato que de manera directa le están prohibidos.

CLÁUSULA 57. NOTIFICACIONES

1. Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.
2. Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

NEWPORT S.A.S.	
Nombre del Contacto: Angel Samuel Seda James Daniel Evans Andres Orozco Jorge Peláez Dirección: Carrera 30 No. 8B-25 Oficina 201	Dirección electrónica del Contacto: aseda@royalpropertygroup.co jevans@royalpropertygroup.co aorozco@royalpropertygroup.co jpelaez@royalpropertygroup.co

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Certificado N° SC 2779-1

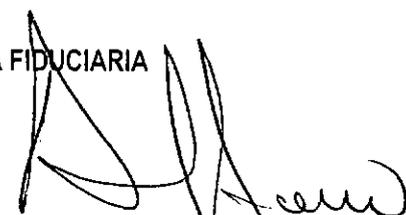
Ciudad: Medellín	Teléfono Fijo / Móvil: 444-46-05 / 314 811-31-50
Departamento: Antioquia	Fax: 444 46 05
FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.	
Nombre del Contacto: Jaime Andrés Toro Aristizabal	
Dirección: Calle 16 Sur No. 43 A – 49 Piso 1	Dirección electrónica del Contacto: Jaime.toro@fiduciariacorficolombiana.com
Ciudad: Medellín	Teléfono Fijo / Móvil: 310 63 80
Departamento: Antioquia	Fax: 313 4489

3. Cualquier cambio en el domicilio o lugar de entrega de la información deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que este tenga lugar, a través de una comunicación escrita remitida por correo certificado.
4. Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.

PARÁGRAFO.- En el evento en que no fuere posible localizar al Fideicomitente o al (los) Acreedor (es) Garantizado (s) y se requiera notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de la Fiduciaria.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín, a los diecisiete (17) días del mes de Octubre del año dos mil trece (2013), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada una de los firmantes.

LA FIDUCIARIA



JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.
Firmado 23-10-13.

EL FIDEICOMITENTE



JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



OTROSÍ No. 1
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO MERITAGE

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Fideicomitente**", representada legalmente por **JAMES DANIEL EVANS**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

(ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**Fiduciaria**", apoderada en este acto por **JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 1** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. - FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante "**Otrosí No. 1**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de Octubre de 2013, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 1 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
3. Que mediante documento privado de fecha 17 de Octubre de 2013, el Fideicomitente y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "**FIDUCIARIA**

Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Call: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 - 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com



CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE”, cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, permita al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitados y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.
5. Que el FIDEICOMITENTE solicitó realizar el presente Otrosí al Contrato de Fiducia, toda vez que requiere modificar la conformación del Proyecto, de forma que la Etapas consten de metros cuadrados vendibles y no de unidades inmobiliarias.
6. Que a la fecha de suscripción del presente documento no se encuentra ningún Beneficiario de Área vinculado al Proyecto.
7. Que la Fiduciaria aprobó la modificación de que trata el presente documento en comité de negocios de fecha 5 de noviembre de 2013.

Que de acuerdo con los anteriores antecedentes, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el Contrato de Fiducia en el sentido de remplazar todos los términos “Aparta-Suites” por “Suites” y remplazar todos los términos “Aparta-Hotel” por “Hotel”, del referido contrato. Por lo anterior, Las partes igualmente acuerdan modificar el Literal (a) del numeral 1. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, el cual quedará así:

“(a) “Suites”: Son las unidades del proyecto que tienen como destinación específica y exclusiva, apartamentos hoteleros al servicio del Hotel, que corresponden a las unidades cuyas características serán las indicadas en la licencia de construcción correspondiente. Estas unidades harán parte del Hotel y, estarán sometidas al régimen de propiedad horizontal que se establezca.

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar el Literal (m) del numeral 1. de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

“(m) “Proyecto de Construcción”: es el proyecto inmobiliario denominado “MERITAGE” que el Fideicomitente desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de Envigado, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto, que se desarrollará en las porciones resultantes para el desarrollo de cada Etapa del inmueble de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur. El Proyecto consta de ocho (8) Etapas, las cuales constan de:

- a. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 4.855 metros cuadrados vendibles y ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

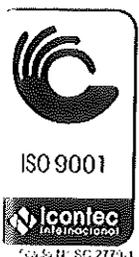
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



M

- vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de 22.858 metros cuadrados vendibles para esta etapa.
- b. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
 - c. Etapa 3: Conformada por siete (7) torres de suites que en total están conformadas por 15.753 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
 - d. Etapa 4: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 114.151 metros cuadrados vendibles.
 - e. Etapa 5: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 73.578 metros cuadrados vendibles.
 - f. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE

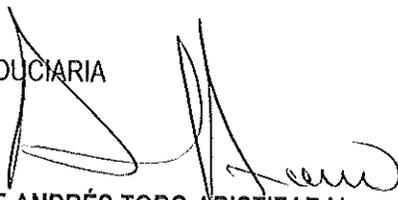
El presente contrato se constituye con el fin de que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, y permitir al FIDEICOMITENTE desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitados y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

PARÁGRAFO. Se deja expresamente pactado que el Área Final de cada Etapa del Proyecto puede sufrir modificaciones por la Naturaleza misma de la construcción del Proyecto; por tratarse, de acuerdo con la ley 1480 de 2011, de un producto que por su naturaleza puede sufrir dichas variaciones. Por lo anterior, las partes aceptan que las áreas enunciadas anteriormente pueden variar hasta en un 10%, incrementando o reduciendo dichas áreas."

CLÁUSULA 3. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente Otrosí No. 1 en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los Quince (15) días del mes de Noviembre de dos mil Trece (2013), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

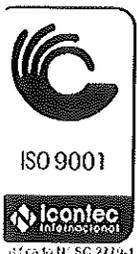
LA FIDUCIARIA


JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

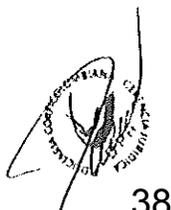
EL FIDEICOMITENTE


JAMES DANIEL EVANS MERITAGE
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Call: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com







**OTROSÍ No. 2
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO MERITAGE**

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

- (i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como Anexo A, quien para efectos del presente contrato se denominará "**El Fideicomitente**", representada legalmente por **JAMES DANIEL EVANS**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

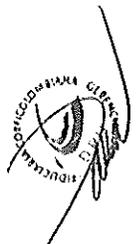
- (ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "**Fiduciaria**", apoderada en este acto por **JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 2** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante "**Otrosí No. 1**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre de 2013 y modificado mediante Otrosí número 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, el cual se registrará por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 2 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, el Fideicomitente y la Fiduciaria celebraron un

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



M

Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, permita al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitados y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.
5. Que el FIDEICOMITENTE solicitó, mediante comunicaciones de fechas 18 de junio de 2014 y 9 de julio de 2014, realizar el presente Orosí al Contrato de Fiducia, toda vez que requiere ejercer la facultad que le otorga el Contrato de Fiducia de especificar la conformación de la Etapa 6 del Proyecto.

Que de acuerdo con las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el Literal f. del Literal (m) del numeral 1 de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

"f. Etapa 6: Conformada por una zona comercial con dos mil quinientos treinta con cuarenta y un metros cuadrados (2530.41m²) vendibles, ubicada en el segundo nivel del edificio comercial.

Las Etapas 7 y 8 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Orosí al presente Contrato Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE."

CLÁUSULA 2. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Orosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente Orosí No. 2 en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los 14 días del mes de Diciembre de dos mil catorce (2014), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA


JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE


JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ISO 9001



Icontec Internacional
C.R. No. 3571 SC 2779-1

IM



**OTROSÍ No. 3
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE
ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
FIDEICOMISO MERITAGE**

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

- (i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará **"El Fideicomitente"**, representada legalmente por **JAMES DANIEL EVANS**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

- (ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la **"Fiduciaria"**, apoderada en este acto por **LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.757.579, actuando en su condición de Apoderada General según consta en la Escritura Pública número 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Circulo de Bogotá;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 3** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante **"Otrosí No. 3"**), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre de 2013 y modificado mediante Otrosí número 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, y Otrosí No.2 de fecha 01 de agosto de 2014 el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 3 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 1.10 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, y Otrosí No. 2 de fecha 1 de agosto de 2014 el Fideicomitente y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, permita al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitados y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.
4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.
5. De conformidad con la facultad con que cuenta el Fideicomitente para modificar la conformación del proyecto, este solicitó realizar otrosí a el contrato de Fiducia Mercantil en el sentido de modificar la conformación de las etapas 4 y 5, instrucción que ratifica mediante la suscripción del presente documento.

Que de acuerdo con las anteriores consideraciones, las partes pactan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan modificar el literal d y e del Literal (m) del numeral 1 de la Cláusula 1 del Contrato de Fiducia, las cuales quedarán así:

"d. Etapa 4 conformada por dos subetapas, así: Subetapa 4A, la cual se encuentra compuesta de 26 lotes con casa y la Subetapa 4B, la cual se encuentra compuesta por 38 Lotes con casa.

e. Etapa 5 conformada por varias Subetapas: Subetapa 5A, la cual se encuentra conformada por 26 lotes con casa, las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE.

La Etapas 1, 2, 3 y 6 continuarán con la conformación establecida en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, y las Etapas 7 y 8 y las demás Subetapas de la Etapa 5 continuarán reservadas para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí al presente Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE."

CLÁUSULA 2. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y parágrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 3** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los _____ (15) días del mes de

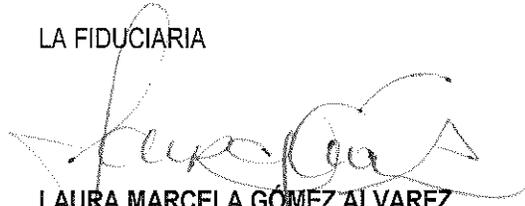


Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



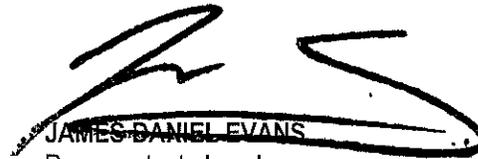
Febrero de dos mil dieciséis (2016), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA



LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE



JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

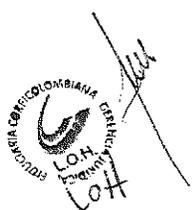


ISO 9001



Icontec
Internacional
Certificado N° SC 2779-1

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com -- www.fiduciariacorficolombiana.com



DONS ROLLA

**OTROSÍ No. 4 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MERITAGE**

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

(i) Por una parte, **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como Anexo No. 1, quien para efectos del presente contrato se denominará "El Fideicomitente", representada legalmente por **JAMES DANIEL EVANS**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;

Y

(ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta como Anexo B, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", apoderada en este acto por **LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.757.579, actuando en su condición de Apoderada General según consta en la Escritura Pública número 668 de fecha diecisiete (17) de marzo de 2011, otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Circulo de Bogotá, que se adjunta al presente documento como Anexo C;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 4** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante "**Otrosí No. 4**"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 17 de octubre de 2013 y modificado mediante Otrosí número 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, Otrosí No.2 de fecha 01 de agosto de 2014, y Otrosí No. 3 de fecha de fecha 15 de febrero de 2016, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentran legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 4 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



3. Que mediante documento privado de fecha 17 de octubre del año dos mil trece (2013), modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 15 de noviembre de 2013, Otrosí No. 2 de fecha 1 de agosto de 2014, y Otrosí No. 3 de fecha 15 de febrero de 2016 el Fideicomitente y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO MERITAGE", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad del derecho de dominio y propiedad de los bienes que se transfieran al fideicomiso, permita al Fideicomitente desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, administre los recursos que ingresan al patrimonio autónomo, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitados y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.
4. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.
5. Que en el Fideicomiso que por medio de este contrato se modifica se adelantará la construcción y administración de los recursos únicamente de la Etapa 1 del proyecto Meritage, razón por la cual el inmueble en que se desarrollará la Etapa 6 del Proyecto no hará parte del Fideicomiso y, será restituido al Fideicomitente o a quien este disponga.
6. Para la financiación del proyecto inmobiliario, EL FIDEICOMITENTE ha tramitado un crédito hipotecario ante el BANCO DE BOGOTÁ S.A. EL FIDEICOMITENTE solicitó formalmente la realización del presente Otrosí a LA FIDUCIARIA, toda vez que para obtener el desembolso por parte del BANCO DE BOGOTÁ S.A. se requiere introducir algunos cambios al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, firmado entre las partes el 17 de octubre del año dos mil trece (2013).

ES ASÍ COMO, en atención a las anteriores consideraciones, se estipulan las siguientes,

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan adicionar la Definición Acreedor Beneficiario a la cláusula primera "INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES" del Contrato de Fiducia, cuyo texto quedará así:

"Acreedor Beneficiario": lo será BANCO DE BOGOTÁ S.A., frente al que el Fideicomiso adquiere una obligación prioritaria en los términos del presente contrato."

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar la cláusula Tercera del Contrato de Fiducia, cuyo texto quedará así:

"4) **BENEFICIARIO:** Son el FIDEICOMITENTE y EL ACREEDOR BENEFICIARIO en su calidad de acreedor del crédito constructor otorgado. Para efectos tributarios será beneficiario EL FIDEICOMITENTE"

CLÁUSULA 3. Las partes acuerdan modificar el párrafo segundo de la Cláusula Quinta del Contrato de Fiducia, así:

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° SC 2779-1



"La Fiduciaria adelantará, entre otras actividades: i) la administración de los Recursos del Proyecto de Construcción, lo cual comprende el recibo e inversión de los recursos y el giro de los mismos en las oportunidades previstas, de acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato; ii) la transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área, en los términos y condiciones previstos en el presente contrato; y iii) La Fiduciaria, con los recursos que administrará como vocera, administradora y titular jurídica del Fideicomiso, y de acuerdo con la prioridad de pagos que se indican en este contrato, atenderá de manera prioritaria los pagos a favor del El Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso por el otorgamiento del Crédito Constructor del Proyecto. Por lo anterior, no se encuentran sometidos a la aprobación del Interventor, los giros que en forma prioritaria debe hacer la Fiduciaria por concepto del servicio de la deuda contraída con el Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso."

CLÁUSULA 4. Las partes del contrato acuerdan adicionar la cláusula Décima Tercera del Contrato de Fiducia literal A con el numeral 19, así:

19) Realizar los pagos y desembolsos descritos en el presente contrato con los recursos del Fideicomiso, de acuerdo con la prelación establecida, hasta el monto de los recursos existentes y disponibles para ello en el Fideicomiso, para lo cual deberá contar con la aprobación previa y escrita del Interventor, salvo los giros en favor del Acreedor Beneficiario y de la Fiduciaria."

CLÁUSULA 5. Las partes del contrato acuerdan adicionar la cláusula Décima Tercera del Contrato de Fiducia literal B con el numeral 8, así:

"8) La Fiduciaria está facultada para suscribir como vocera y administradora del Fideicomiso, la escritura pública de Hipoteca con el Acreedor Beneficiario sobre los inmuebles Fideicomitados, con el objeto de garantizar el pago de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente o por el Fideicomiso, para la obtención de los recursos destinados al desarrollo del proyecto. Igualmente, tendrá las facultades para firmar conjuntamente con El Fideicomitente el(los) pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el Acreedor Beneficiario para la legalización del crédito constructor."

CLÁUSULA 6. Las partes del contrato acuerdan modificar la cláusula Vigésima cuarta del Contrato de Fiducia, así:

CLÁUSULA 24. PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS

Con los recursos del Fideicomiso, la Fiduciaria efectuará pagos y desembolsos, previa aprobación del Interventor y con la siguiente prelación:

- 1) Comisión a favor de la Fiduciaria, quien quedará facultada para descontarla directamente de los Recursos, sin aprobación previa del Fideicomitente o del Interventor, en los términos previstos en el presente Contrato.
- 2) Costos directos para la ejecución del Proyecto de Construcción al Fideicomitente.
- 3) Pagos al Acreedor Beneficiario, sin requerirse aprobación previa del Fideicomitente o del Interventor, en los términos previstos en el presente contrato.
- 4) Costos indirectos financiados del Proyecto de Construcción, así definidos en el presupuesto de obra presentado por el Fideicomitente, los cuales incluyen las comisiones de la Fiduciaria que ésta debitará directamente.



Certificado N° SC 2779-1

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

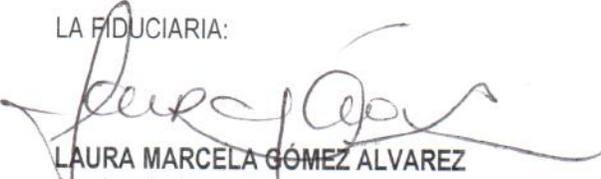


- 5) Restitución de recursos aportados por el Fideicomitente.
- 6) Excedentes del Proyecto de Construcción para el Fideicomitente.
- 7) Excedentes del Proyecto de Construcción para el Fideicomitente B."

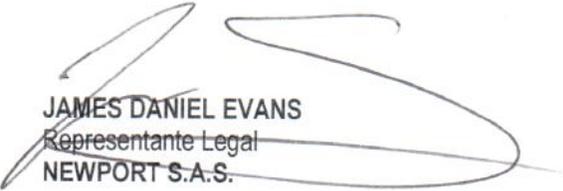
CLÁUSULA 7. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 4** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los 18 días del mes de Mayo de dos mil dieciséis (2016), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada uno de los firmantes:

LA FIDUCIARIA:


LAURA MARCELA GÓMEZ ALVAREZ
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE:


JAMES DANIEL EVANS
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

EL ACREEDOR BENEFICIARIO:


BANCO DE BOGOTÁ S.A.
Representante Legal

C.C.

En señal de aceptación y conocimiento del Contrato Fiduciario suscrito



Certificado N° SC 2779-1

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14340080399



(415)7707212489984(8020) 000001434008039 9

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):

8 0 0 2 5 6 7 6 9

6. DV

6

12. Dirección seccional

Impuestos de Cali

14. Buzón electrónico

5

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:

Persona jurídica

1

25. Tipo de documento:

26. Número de identificación:

27. Fecha expedición:

Lugar de expedición

28. País:

29. Departamento:

30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social:

PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A

36. Nombre comercial:

PATRIMONIOS AUTONOMOS FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A

37. Sigla:

UBICACION

38. País:

COLOMBIA

1

6

9

39. Departamento:

Valle del Cauca

7

6

Cali

40. Ciudad/Municipio:

0

0

1

41. Dirección principal

CL 10 4 47 P 20

42. Correo electrónico:

direccion.impuestos@fiduciariacofi

43. Apartado aéreo

1 0 3 7 6

44. Teléfono 1:

8 9 8 2 2 0 0

45. Teléfono 2:

8 9 8 2 2 2 2

CLASIFICACION

Actividad económica

Ocupación

Actividad principal	
46. Código:	47. Fecha inicio actividad:
6 4 3 1	2 0 1 2 1 2 0 5

Actividad secundaria	
48. Código:	49. Fecha inicio actividad:

Otras actividades	
50. Código:	
1	2

51. Código:

52. Número establecimientos
1

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
7	8	9	1	1	3	1	4	5	2	3	5							

07- Retención en la fuente a título de renta

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario

08- Retención timbre nacional

02- Gravamen a los movimientos financieros

09- Retención en la fuente en el impuesto sobre las ventas

35- Impuesto sobre la renta para la equidad - CREE.

11- Ventas régimen común

13- Gran contribuyente

14- Informante de exogena

Usuarios aduaneros

Exportadores

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

55. Forma	56. Tipo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Servicio	1	2	3
57. Modo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
58. CPC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI NO

60. No. de Folios: 1 4

61. Fecha: 2 0 1 5 0 5 2 8

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.

Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

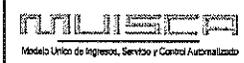
984. Nombre ACOSTA MARTTA CAMILO ORLANDO

985. Cargo: Analista IV



DIAN
Departamento de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal



Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario **14383196673**



(415)7707212489984(8020) 000001438319667 3

5. Número de identificación Tributaria (NIT):
8 0 0 1 4 0 8 8 7 - 8

6. DV: **8**

12. Dirección seccional:
Impuestos de Cali

14. Buzón electrónico:
5

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:
Persona jurídica 1

25. Tipo de documento:

26. Número de identificación:

27. Fecha expedición:

Lugar de expedición

28. País:

29. Departamento:

30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social:
FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

36. Nombre comercial:
FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

37. Sigla:
FIDUCFO O FIDUCORFICOL

UBICACION

38. País:
COLOMBIA

39. Departamento:
Valle del Cauca 1 6 9

40. Ciudad/Municipio:
Cali 7 6

0 0 1

41. Dirección principal:
CL 10 4 47 P 20

42. Correo electrónico:
direccion.impuestos@fiduciariacorf

43. Código postal:
 1 0 3 7 6

44. Teléfono 1:
 8 9 8 2 2 0 0

45. Teléfono 2:
 8 9 8 2 2 2

CLASIFICACION

Actividad principal

46. Código:
 6 6 3 0

47. Fecha inicio actividad:
 2 0 1 2 1 2 0 5

Actividad económica

48. Código:
 6 4 3 1

49. Fecha inicio actividad:
 2 0 1 3 0 5 1 6

Otras actividades

50. Código:
 1 2

Ocupación

51. Código:

52. Número establecimientos:
 5

Responsabilidades, Calidades y Atributos

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
2	3	7	8	9	1	1	1	3	1	4	1	5	5	3	5	4	0	4	2						

02- Gravamen a los movimientos financier 14- Informante de exogena

03- Impuesto al patrimonio 15- Autorretenedor

07- Retención en la fuente a título de rent 05- Impto. renta y compl. régimen ordinario

08- Retención timbre nacional 35- Impuesto sobre la renta para la equid

09- Retención en la fuente en el impuesto 40- Impuesto a la Riqueza

11- Ventas régimen común 42- Obligado a llevar contabilidad

13- Gran contribuyente

Obligados aduaneros

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	57. Modo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		58. CPC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI NO

60. No. de Folios: 9

61. Fecha: 2 0 1 6 0 8 1 0

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.
Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre: JAIMES SANABRIA CLARA INES
985. Cargo: Gestor III

Fecha generación documento PDF: 08-09-2016 12:15:05PM

49

**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

Etapa: 1

Local Comercial: _____
 Oficina: _____
 Suite: 1022
 Lote: _____
 Parqueadero: _____
 Cuarto útil: _____

Entre los suscritos:

A.

Nombre del BENEFICIARIO DE ÁREA	Identificación	Estado Civil	Porcentaje de participación
<u>Waelly Cano Rodriguez</u>	<u>3249875</u>	<u>soltera</u>	<u>100%</u>

Mayor(es) de edad, vecino(a)s de la ciudad de Medellin identificado(a)s como se indicó anteriormente, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará(n) el **BENEFICIARIO DE ÁREA**;

- B. **NEWPORT S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 25 de agosto de 2009, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 23 de septiembre de 2009 en el libro IX, bajo el número 13.370, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.313.924-9, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, quien para efectos del presente contrato se denominará "EL FIDEICOMITENTE", representada legalmente por **JAMES DANIEL EVANS**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Extranjería No. 425.131, actuando en su condición de Gerente General;
- C. **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en Santiago de Cali, constituida mediante la Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Santiago de Cali, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria de Colombia hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, **sociedad que comparece a este acto únicamente en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO MERITAGE** y que para los efectos del presente contrato se denominará en adelante la **FIDUCIARIA**, apoderada en este acto por **JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, quien obra en el presente acto en su calidad de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.;

Hemos convenido celebrar un Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación, el cual se regirá por las siguientes cláusulas y por las disposiciones aplicables, previos los siguientes:

**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

ANTECEDENTES

1. **EL FIDEICOMITENTE** desarrollará un proyecto inmobiliario (en adelante **EL PROYECTO**), denominado **MERITAGE**, en las porciones resultantes para el desarrollo de cada Etapa, del inmueble de mayor extensión, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-930485 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur (en adelante el **INMUEBLE**), ubicado(s) en el Municipio de Envigado, el(los) cual(es) será(n) transferido(s) para el desarrollo de la respectiva Etapa de forma firme e irresoluble a el **FIDEICOMISO**.
2. **EL PROYECTO** se denomina "**MERITAGE**" y será desarrollado por cuenta, riesgo y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa por el **FIDEICOMITENTE** en el **INMUEBLE**, el cual se desarrollará en el Municipio de Envigado, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto, el cual consta de ocho (8) Etapas, las cuales constan de:
 - a. Etapa 1: Conformada por una zona comercial con 4.855 metros cuadrados vendibles y ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente, para un total de 22.858 metros cuadrados vendibles para esta etapa.
 - b. Etapa 2: Conformada por ocho (8) torres de suites que en total están conformadas por 18.003 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
 - c. Etapa 3: Conformada por siete (7) torres de suites que en total están conformadas por 15.753 metros cuadrados vendibles y que harán parte del Hotel cuya operación correrá por cuenta exclusiva del Fideicomitente.
 - d. Etapa 4: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 114.151 metros cuadrados vendibles.
 - e. Etapa 5: Conformada por lotes urbanizados que en total suman 73.578 metros cuadrados vendibles.
 - f. Etapas 6, 7 y 8: Reservados para futuros desarrollos complementarios y cuya conformación y área vendible será la que se pacte mediante Otrosí a los contratos celebrados entre LA FIDUCIARIA Y EL FIDEICOMITENTE Y/O ENCARGANTE con relación al proyecto denominado MERITAGE.

PARÁGRAFO. Se deja expresamente pactado que el Área Final de cada Etapa del Proyecto puede sufrir modificaciones por la Naturaleza misma de la construcción del Proyecto; por tratarse, de acuerdo con la ley 1480 de 2011, de un producto que por su naturaleza puede sufrir dichas variaciones. Por lo anterior, las partes aceptan que las áreas enunciadas anteriormente pueden variar hasta en un 10%, incrementando o reduciendo dichos valores.

3. **EL FIDEICOMITENTE** celebró con **LA FIDUCIARIA** Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas de fecha 17 de Octubre de 2013, con la finalidad que durante la Etapa Preliminar, Preoperativa o de Preventas del Proyecto, **EL FIDEICOMITENTE** elabore los estudios y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios o convenientes para la adecuada obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO** y a la promoción de vinculaciones al mismo de personas denominadas "Beneficiarios de Área". Una vez **EL FIDEICOMITENTE** cumpla las Condiciones de Entrega de los Recursos, los recursos serán trasladados por **LA FIDUCIARIA** al Constructor y administrados por el **FIDEICOMISO MERITAGE** durante la Etapa Operativa y de Liquidación del Proyecto.



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

- a. Etapa 1: El término de vigencia de la Etapa Preoperativa de esta Etapa será de doce (12) meses, contados a partir del 17 de Octubre de 2013, prorrogables automáticamente por una sola vez por el término inicialmente pactado de doce (12) meses si el FIDEICOMITENTE lo requiere para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente cláusula.
- b. Etapa 2 a Etapa 5: El término de vigencia de la Etapa Preoperativa de estas Etapas, será de doce (12) meses, contados a partir del recibo de la instrucción irrevocable de inicio de las preventas de cada Etapa suscrita por EL FIDEICOMITENTE, prorrogables automáticamente por una sola vez por el término inicialmente pactado de doce (12) meses para cada Etapa, si el FIDEICOMITENTE lo requiere para el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente cláusula.
- c. Etapas 6, 7 y 8: El término de vigencia de la Etapa Preoperativa de estas Etapas será la que se pacte mediante Otrosí al Contrato de Encargo Fiduciario, entre LA FIDUCIARIA y EL ENCARGANTE/FIDEICOMITENTE.
7. Si durante la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos de la respectiva Etapa del Proyecto, la Fiduciaria entregará al Fideicomitente los Recursos entregados por el Beneficiario de Área y los Rendimientos que se hubiesen causado y, en el evento en que no se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos de la respectiva Etapa del Proyecto, la Fiduciaria entregará a los Beneficiarios de Área los Recursos y sus respectivos Rendimientos que hubiesen causado mientras los mismos estaban en las Carteras Colectivas.
8. El **PROYECTO** se desarrolla a través de un esquema fiduciario establecido por el **FIDEICOMITENTE** con la **FIDUCIARIA**, en el contrato de fiducia mercantil instrumentado en el Documento Privado de fecha 17 de Octubre de 2013, en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO MERITAGE** (en adelante el **FIDEICOMISO**).
9. El contrato de fiducia permite que el **FIDEICOMITENTE**, gestione la vinculación de terceros al **FIDEICOMISO**, en calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de tal forma que el **FIDEICOMITENTE** es responsable frente al **BENEFICIARIO DE ÁREA** por el desarrollo, construcción, comercialización, desarrollo, venta, supervisión y terminación del **PROYECTO**.
10. El **BENEFICIARIO DE ÁREA** tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE ÁREA** al **FIDEICOMISO**, para que a la terminación del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE** le haga entrega material de la(s) unidad(es) que más adelante se identifica(n), y que el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** le efectúen la transferencia de las mismas en los términos y condiciones previstas en el presente contrato.
11. La gerencia, diseño y ventas del proyecto será adelantada por el **FIDEICOMITENTE**, y el proyecto cuenta con un **INTERVENTOR**, quien prestará los servicios de interventoría técnica, administrativa y contable del **PROYECTO**. La Construcción del Proyecto será adelantada por Ménsula Ingenieros S.A., quien será contratada por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE** para tal fin.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA: El **BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga irrevocablemente a transferir al **FIDEICOMISO**, la suma de Quince millones seiscientos cincuenta y un mil cuatrocientos treinta y tres pesos ul. (\$ 15.651.433.000) trece pesos ul.



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

4. De acuerdo con lo anterior, los recursos invertidos por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, se mantendrán invertidos en un Encargo Fiduciario Individual, mientras el Proyecto se encuentre en etapa Preoperativa, manteniéndose el objeto del presente Encargo Fiduciario sujeto a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para la Entrega de Recursos de Proyecto Inmobiliario **MERITAGE**, al cual **BENEFICIARIO DE ÁREA**, se vincula como Inversionista Comprador de la Unidad Inmobiliaria que más adelante se identifica y que desarrolla **EL FIDEICOMITENTE** por su cuenta y riesgo.
5. En virtud de lo anterior, una vez cumplidas las Condiciones de Entrega de Recursos para cada Etapa del Proyecto Inmobiliario y demás condiciones consagradas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas suscrito el 17 de Octubre de 2013, la Fiduciaria liquidará la respectiva Etapa del Proyecto por haberse cumplido el objeto y los Encargos Fiduciarios Individuales que se administraron a través de las Carteras Colectivas para la respectiva Etapa y, entregará los recursos para el desarrollo del Proyecto Inmobiliario al Fideicomitente, continuando vinculado el **BENEFICIARIO DE ÁREA** al **FIDEICOMISO MERITAGE** administrado por **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, en virtud del presente Encargo de Vinculación.
6. Las Condiciones de Entrega de Recursos consisten en lo siguiente:

INFORMACIÓN DEL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:

FECHA DE CELEBRACION DEL CONTRATO: 17 de Octubre de 2013

CONDICIONES PARA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE:

- Vinculación de un número plural de Inversionistas de la respectiva Etapa del Proyecto, cuya vinculación sea equivalente al sesenta por ciento (60%) del valor total de las ventas de la respectiva Etapa del Proyecto, de acuerdo con la Etapa que se encuentre en el Periodo Preoperativo. Dicho valor total de las ventas de la respectiva Etapa será Certificado a la Fiduciaria por el Fideicomitente antes de iniciarse la Etapa Preoperativa de cada etapa del Proyecto.
- En caso de requerirse, radicación de los documentos necesarios para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda
- Entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción de la respectiva Etapa del Proyecto, debidamente ejecutoriada expedida por la autoridad competente.
- Certificado de tradición donde conste que la porción para el desarrollo de la respectiva Etapa del Proyecto, resultante del desenglobe del inmueble de mayor extensión, es de propiedad del Fideicomitente o de un Patrimonio Autónomo constituido para el desarrollo del proyecto.
- Que los Inversionistas Compradores hayan depositado de manera conjunta, por lo menos el quince por ciento (15%) de las sumas relacionadas en los Encargos de Vinculación de la respectiva Etapa del Proyecto en las Carteras Colectivas que administra.
- Cuando el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria la carta de aprobación de crédito constructor para la respectiva Etapa del Proyecto otorgada por una entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o un concepto favorable del cierre financiero de la respectiva Etapa del proyecto por parte de un interventor administrativo y financiero aprobado por la Fiduciaria y contratado por el Fideicomitente para tal fin.
- Certificación del representante legal y del revisor fiscal en la que indique que ha cumplido todos estos requisitos, de la respectiva Etapa.

TÉRMINO DE DURACIÓN DE LA ETAPA DE PREVENTAS Y PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA DE RECURSOS:

El término será independiente para cada Etapa del proyecto, la cual será y comenzará a correr para cada una de ellas de la siguiente forma:



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

(valor de la(s) unidad(es)), que aportará de conformidad con el plan de aportes que se adjunta como **ANEXO No. 1** de este contrato.

Para transferir el saldo de los aportes equivalentes al valor de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en caso de requerirlo, se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que el **FIDEICOMITENTE** así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá recibido como aporte en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor del **FIDEICOMISO**.

La solicitud de crédito es un trámite de absoluta responsabilidad del **BENEFICIARIO DE ÁREA**. Cumplido el plazo mencionado en la comunicación anterior, sin que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** hubiere al menos presentado la solicitud de crédito en la debida forma, o haya suministrado los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo de los aportes mencionado en el **ANEXO No. 1**, el **FIDEICOMITENTE** podrá (i) cobrar al **BENEFICIARIO DE ÁREA** intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por la ley sobre el saldo de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO** y/o (ii) dar aplicación de forma conjunta con la **FIDUCIARIA** a la Cláusula Décima del presente contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: El **BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los documentos y requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud de crédito, de tal forma que si el crédito no le es otorgado, esta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al **FIDEICOMITENTE** o a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el motivo por el cual la entidad financiera niega el crédito al **BENEFICIARIO DE ÁREA** es la falsedad en la información que éste presentó como soporte en la solicitud, o porque no presentó oportunamente los documentos solicitados, se entenderá que hay incumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, pudiendo entonces el **FIDEICOMITENTE**, de forma conjunta con la **FIDUCIARIA**, dar por terminado unilateralmente este contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en este contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación por medio de la cual la entidad financiera notifica la aprobación del crédito al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que se hubiere realizado el desembolso o subrogación del crédito, por causas imputables a él, se entenderá que está en mora en la transferencia de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria y se cobrarán intereses de mora a partir de la fecha en la cual debía realizar la entrega del saldo, pudiendo el **FIDEICOMITENTE** exigir la transferencia del saldo y los intereses moratorios, así como acudir al mecanismo previsto en la Cláusula Décima y/o hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Las transferencias que efectúe el **BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicadas en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán a los aportes. En ningún caso, la **FIDUCIARIA** contabilizará como aportes, bienes diferentes a dinero.

PARÁGRAFO QUINTO: Los aportes deberán ser transferidos a la **FIDUCIARIA** directamente. Cuando el **BENEFICIARIO DE ÁREA** de este contrato incumpla los aportes indicados anteriormente, sin perjuicio de lo previsto en este contrato, se causarán intereses a la tasa de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán los bienes del **FIDEICOMISO**. El incumplimiento en la transferencia de los aportes, 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 lo establecido en este contrato.



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

SEGUNDA: La **FIDUCIARIA** administrará los recursos que reciba por cuenta del **BENEFICIARIO DE ÁREA** con ocasión de la celebración y ejecución de este contrato, invirtiéndolos en el Compartimento Valor Plus II de su Cartera Colectiva Abierta Valor Plus.

Cumplidas las condiciones establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, el cual regula las Condiciones de Entrega de Recursos a este **FIDEICOMISO**, la **FIDUCIARIA** liquidará los Encargos Fiduciaros Individuales de la respectiva Etapa y los depositará en este **FIDEICOMISO** con la finalidad de disponer de los recursos para la ejecución del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Etapa de Ejecución de la Etapa para la cual se vincula el Beneficiario de Área tiene un término de treinta y seis (36) meses contados a partir del momento en que el Fideicomitente acredite el cumplimiento de la Condiciones de Entrega de Recursos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas referido, que el **FIDEICOMITENTE** puede ampliar automáticamente en caso de requerirlo solo por una vez y por un término de dieciocho (18) meses más.

TERCERA: VINCULACIÓN. El **BENEFICIARIO DE ÁREA** se tendrá para todos los efectos como tal, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y en el presente encargo.

En virtud de lo anterior, lo que al **BENEFICIARIO DE ÁREA** le corresponde con ocasión de su vinculación al **FIDEICOMISO**, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil que en su oportunidad realice la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** y el **FIDEICOMITENTE**, de la(s) unidad(es) relacionada(s) a continuación (como cuerpos ciertos) que hacen parte del **PROYECTO**:

Tipo de inmueble	Nomenclatura Provisional	Observación	Área Construida Total / Área Privada Útil
Asuite	1022		117,10 m ²

La transferencia de la(s) unidad(es) incluye la participación correspondiente en las zonas comunes de la copropiedad, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal que se apruebe para el **PROYECTO** y, para el caso de los suites, la transferencia de la(s) unidad(es) incluye, las áreas comunes de la copropiedad que se constituya para el Hotel que será operado por El Fideicomitente; de todo lo cual se debe dejar constancia en las correspondientes actas de entrega. Las características de la unidad cuya transferencia se realizara al **BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentran en el **ANEXO No. 2** de este contrato. Se deja expresamente pactado que el Área Final de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) por la(s) que se vincula el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, pueden sufrir modificaciones por la Naturaleza misma de la construcción del Proyecto; por tratarse, de acuerdo con la ley 1480 de 2011, de un producto que por su naturaleza puede sufrir dichas variaciones. Por lo anterior, las partes aceptan que las áreas enunciadas anteriormente pueden variar hasta en un 10%, incrementando o reduciendo dichos valores. En el evento en que el área de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) por la(s) que se vincula el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no coincida con la antes indicada, le será informada por **EL FIDEICOMITENTE** a **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** mediante carta a la dirección aquí consignada. En el caso en que dicha modificación sea superior al 3% se reajustará el valor del presente contrato proporcionalmente.



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

Por la vinculación que en el presente documento consta, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no participará en pérdidas ni excedentes que resulten al momento de liquidar el Fideicomiso, ni adquirirá los derechos, ni contraerá las obligaciones que en el contrato de fiducia al cual se vincula, se hayan establecido para el **FIDEICOMITENTE**, conservando éste todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE**. Las obligaciones del Beneficiario de Área se limitan a realizar los aportes y a recibir a título de Beneficio el (los) inmueble(s) antes identificado(s).

PARÁGRAFO PRIMERO: EI FIDEICOMITENTE a través de la Gerencia del Proyecto, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas (Manual de Reformas) que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades que les corresponda en el **PROYECTO**. En éste deberá incluirse, entre otros, (i) el proceso de aprobación, (ii) la forma de calcular el costo ocasionado por las reformas, (iii) la manera de determinar el plazo en el cual éstas se deberán ejecutar, y, (iv) la forma y términos de pago. Las mejoras o reformas que pacten entre el **BENEFICIARIO DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE**, no están incluidas en el valor de los aportes establecido en este contrato. En el evento de que se soliciten reformas se deja expresa constancia de que el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, autoriza al **FIDEICOMITENTE** para postergar la fecha de entrega material acordada, hasta por cuarenta y cinco (45) días más.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EI FIDEICOMITENTE garantiza al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega de la(s) unidad(es), el buen funcionamiento de los mismos y se obliga a atender las reclamaciones que por escrito se le presenten durante dicho plazo por (i) defectos en los acabados, tales como cerraduras, pinturas, etcétera; y (ii) por hechos que sean de responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad y/o del operador del Hotel. Esta obligación del **FIDEICOMITENTE** se estipula en relación con el **BENEFICIARIO DE ÁREA** y con independencia de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** mismo.

PARÁGRAFO TERCERO: EI FIDEICOMITENTE 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 él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato y del desarrollo del **PROYECTO**.

CUARTA: EI FIDEICOMITENTE garantiza que las unidades cuyo dominio se transferirán al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, estarán en el momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el **PROYECTO**. **EI FIDEICOMISO** podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** con hipoteca abierta en favor de la entidad financiera que financie el **PROYECTO**, gravamen que será cancelado por esta entidad en lo que hace relación a la(s) unidad(es) señalada(s) en la Cláusula Tercera, en la misma escritura en que se transfiera al **BENEFICIARIO DE ÁREA**. **EI FIDEICOMITENTE** se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a terceros adquirentes de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).

QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere la Cláusula Tercera, junto con el coeficiente de copropiedad que a éstas les corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, por el **FIDEICOMITENTE** y por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la Notaría que oportunamente indicará el **FIDEICOMITENTE**, cuando (i) se haya cumplido por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** con la transferencia de los aportes, a los que se obliga en virtud de la celebración del presente contrato, (ii) se haya terminado el **PROYECTO**, (iii) se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO** y sus aclaraciones, en caso de que las haya, y,



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

(iv) se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la(s) unidad(es) que se transferirá(n). No obstante lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio. Si cumplidas las anteriores condiciones, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** 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 **BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO** como remuneración una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.L.M.V) pagadero mes vencido, por cada mes de retardo. Igual remuneración se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO** en el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** 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 ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida la **FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

PARÁGRAFO: Con el fin de garantizar la transferencia de los aportes a la **FIDUCIARIA** y el pago de los costos y gastos en que se incurra en la ejecución de este contrato, entre otros, gastos de escrituración y registro, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** suscribirá, conjuntamente con el presente documento, un pagaré en blanco con carta de instrucciones en favor de la **FIDUCIARIA**.

SEXTA: GASTOS. Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y la inscripción de la escritura de transferencia de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos corresponderán en un 100% al **BENEFICIARIO DE ÁREA**. Todos los gastos de constitución y cancelación de eventuales hipotecas y los demás que son exigidos por la entidad financiera sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula el **BENEFICIARIO DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etcétera.), correrán por cuenta de éste.

SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material de la(s) unidad(es) de las etapas 1 y 4 la efectuará directamente el **FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, y está prevista para que se realice antes del 31 de marzo del año 2017, fecha que está condicionada al cumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA** de la transferencia de los aportes a los que se obliga con la celebración de este contrato.

Transcurrido este plazo, sin que se produzca la entrega efectiva de la(s) unidad(es), **EL FIDEICOMITENTE** tendrá doce (12) meses de plazo adicionales para efectuar la entrega material, durante el mencionado plazo **EL FIDEICOMITENTE** pagará al **BENEFICIARIO DE ÁREA** una suma equivalente al 0.3% mes vencido del valor total de las unidades por concepto de intereses moratorio. Si transcurrido este último periodo no se produce la entrega efectiva de las unidades se entiende que hay incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** y, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal pactada. No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento a cargo del **FIDEICOMITENTE**, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente del **FIDEICOMISO** mismo y de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo pactado en este contrato, en el evento de mora en la transferencia de los aportes que se obliga a realizar el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, el **FIDEICOMITENTE** podrá a su juicio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponden al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que esto implique incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, de la **FIDUCIARIA** o del **FIDEICOMISO**. En este caso la fecha de entrega se prorrogará por igual periodo al de la mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la(s) unidad(es) estén terminadas y listas para su entrega material, el **FIDEICOMITENTE** lo hará saber por escrito al **BENEFICIARIO DE ÁREA** a la dirección registrada para notifi-



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

caciones, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la carta de aviso. La entrega material se hará constar en 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 el **FIDEICOMITENTE**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir la(s) unidad(es) o de pagar los dineros adeudados por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha en que se suscriba el acta de entrega, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** recibe la(s) unidad(es), cumpliendo así el **FIDEICOMITENTE** con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses, entre otros.

Si el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presenta a recibir el bien, el **FIDEICOMITENTE** tendrá derecho a considerar que la(s) unidad(es) ha(n) sido recibida(s) a satisfacción por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA** desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiesta expresamente el **BENEFICIARIO DE ÁREA** que no hay incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, cuando la razón por la cual la entrega material no se realice dentro de los plazos mencionados anteriormente, es que los servicios públicos no hayan sido conectados, por estar pendiente la autorización que para el efecto debe emitir la autoridad municipal correspondiente.

OCTAVA: El **BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta que conoce y acepta, lo siguiente:

1. Que el **PROYECTO** conformará una unidad sometida a un Reglamento de Propiedad Horizontal y, para el caso de las suites, conformará un Hotel que operará El Fideicomitente.
2. Que se describirán en el Reglamento de Propiedad Horizontal, entre otros (i) los bienes de dominio particular, (ii) los bienes de uso común destinados al servicio de todos los copropietarios; y (iii) los coeficientes definitivos de copropiedad y de participación en gastos que les correspondan a los bienes de dominio particular que conformen finalmente el **PROYECTO**.
3. Que el **FIDEICOMITENTE** podrá adoptar cambios en beneficio del **PROYECTO**, sin el consentimiento previo del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
4. Que el **PROYECTO** podrá ser objeto de modificaciones, entre otros, con ocasión de a) exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir o reformar la licencia de urbanización y/o construcción, respecto de (i) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio; nomenclatura; (ii) ubicación de la portería de acceso; (iii) número de parqueaderos privados o de visitantes; (iv) ubicación de zonas y bienes comunes; (v) circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retirós, etcétera; b) situaciones imprevisibles generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros de iguales o mejores características a las de los previstos inicialmente y que no alteren sustancialmente la calidad y/o el área de las unidades señaladas; c) por exigencias de las normas urbanísticas y de construcción; y, d) ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos.
5. La determinación de si el cambio efectuado altera sustancialmente el diseño, los materiales y/o el área, corresponde hacerla al **FIDEICOMITENTE**, con total independencia de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO**.
6. No es función de la **FIDUCIARIA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el **PROYECTO**, porque estos son responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
7. Conoce el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, de tal forma que acepta las estipulaciones que en los mismos se realizan en relación con el **INVERSIONISTA COMPRADOR / BENEFICIARIO DE ÁREA**.



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

8. Conoce y acepta que la realización y culminación del **PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad
9. Conoce y acepta que la **FIDUCIARIA**, una vez cumplidas las condiciones estipuladas en el Contrato de Fiducia, será la titular del derecho de dominio del **INMUEBLE** sobre el que se ha de construir y desarrollar el **PROYECTO**
10. Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** adquieren responsabilidad alguna por los recursos dinerarios, entregados directamente por el **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMITENTE**, ya que todos los recursos derivados del presente contrato deben ser entregados directamente al **FIDEICOMISO**.
11. Que no reconocerá validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, ya que éste constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto cualquier otro acuerdo verbal o escrito que hayan tenido las partes con anterioridad a su suscripción.
12. Que en caso de estarse vinculando al Proyecto para la adquisición de un Lote Urbanizado, toda edificación y/o construcción que el Beneficiario de Área pretenda erigir o adelantar por su cuenta y riesgo sobre el mismo deberá ser aprobado por el Operador del Proyecto, de acuerdo con el régimen de administración y operación del mismo.
13. Una vez concedida la respectiva aprobación, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** de los **LOTES** tendrán un plazo improrrogable de quince (15) meses contados desde el inicio de la construcción que realizarán por su cuenta y riesgo sobre los mismos, para terminar el proyecto aprobado. En caso de que la construcción se prolongue más allá de este término, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** infractor del plazo se hará acreedor de multas mensuales sucesivas que establecerá el Operador en la Copropiedad.
14. El administrador provisional de la propiedad horizontal denominada **MERITAGE**, será asumida provisionalmente por **EL FIDEICOMITENTE**, quien estará obligado a entregar los bienes comunes al administrador definitivo que designe **EL FIDEICOMITENTE**, por lo tanto, les corresponde la administración de los **BIENES PRIVADOS** y las zonas comunes del **PROYECTO**.
15. Conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE** es quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo la construcción y la operación del Hotel. Una vez terminada la etapa de construcción, el **FIDEICOMITENTE** igualmente podrá designar al operador del Hotel, bajo la modalidad contractual que de acuerdo con su experticia considere la más adecuada y/o ceder la operación a quien considere.
16. Que por tratarse de un Proyecto que se desarrolla en varias Etapas, conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE** puede realizar cambios en la conformación de las futuras Etapas que pretenda desarrollar en el Proyecto, por lo que en caso de requerirse cualquier modificación en la composición de estas, queda ampliamente facultado el Fideicomitente para que realice junto con la Fiduciaria los cambios a que haya lugar.

NOVENA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTO PREDIAL. Serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, los servicios públicos y el impuesto predial que se causen a partir de la fecha en que se le entregue(n) materialmente la(s) unidad(es) o a partir de la fecha en que estuviere obligado a recibirlos, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente contrato.

Así mismo, a partir de la fecha de celebración del presente encargo, serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre las unidades que habrá(n) de transferirse a él mismo, ya sea 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, siempre y cuando se desarrolle el **PROYECTO**.

DÉCIMA: En el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** incurra en mora en la transferencia de los aportes a que se refiere la Cláusula Primera o incumpla las obligaciones frente a las entidades financieras pactadas en la misma cláusula, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos en la



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

Cláusula Primera, y/o el cobro de la cláusula penal pactada, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que, cuando la mora en la transferencia de los aportes persista por más de sesenta (60) días, sea esta una justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Encargo Fiduciario de Vinculación sea terminado unilateralmente de forma conjunta por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del **FIDEICOMISO**.

EL BENEFICIARIO DE ÁREA tendrá derecho a que una vez terminado el contrato, le reembolsen el saldo que quedare a su favor, previo descuento de las sumas de dinero que de conformidad con la ley y con lo estipulado en este documento pueda realizar el **FIDEICOMITENTE** y/o la **FIDUCIARIA**.

DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL. El incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE** o del **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 **veinte por ciento (20%)** del total de las sumas de dinero que se obligó a aportar como se indica en la Cláusula Primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los siguientes diez (10) días comunes, proceda a cumplir con lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal de conformidad con los Artículos 1.594 y 1.600 del Código Civil. En el evento de continuar incumplido o en mora el **BENEFICIARIO DE ÁREA** una vez transcurrido el tiempo estipulado en esta cláusula, la **FIDUCIARIA** podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal tomando su valor de las sumas recibidas del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, las cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**.

PARÁGRAFO: En caso de presentarse desistimiento unilateral por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, y sin perjuicio de lo consagrado en el presente contrato, este sólo hecho facultará a la **FIDUCIARIA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE** en ese sentido, a cobrar el valor de la Cláusula Penal que se establece en la presente cláusula como penalización por la terminación unilateral del Contrato. Una vez deducido de los recursos entregados el porcentaje a que haya lugar por desistimiento y/o incumplimiento, el excedente, si lo hubiere, se devolverá al **BENEFICIARIO DE ÁREA** de conformidad con la disponibilidad de recursos en el **FIDEICOMISO**.

DÉCIMA SEGUNDA: REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA. La **FIDUCIARIA** tiene derecho a la remuneración establecida en el Reglamento de la Cartera Colectiva Abierta Valor Plus, en la que administrara los recursos recibidos por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, quien a su vez declara expresamente que lo conoce y acepta en su integridad.

PARÁGRAFO: Los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este encargo, así como la defensa judicial o administrativa del mismo, durante la ejecución y aún después de la terminación, estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**, de tal forma que si son pagados por la **FIDUCIARIA** los mismos serán reembolsados con la sola presentación de la cuenta de cobro respectiva, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la ley.

DÉCIMA TERCERA: VIGENCIA. El término de duración del presente Encargo será equivalente al término de duración del PROYECTO.

DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN. Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes:



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

1. Por terminación del contrato de fiducia mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. En caso de incumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA** en la transferencia de los aportes de dinero a los que se obliga con la celebración del presente contrato.
4. En el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, no actualice la información relacionada con el Conocimiento del Cliente, las veces que sea solicitada por la **FIDUCIARIA**.
5. Por muerte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
6. Por las causales previstas en la ley.

DECIMA QUINTA: CESIÓN. El **BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, previa aprobación del **FIDEICOMITENTE** y de la **FIDUCIARIA**, la cual deberá constar en el documento de cesión.

DECIMA SEXTA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES. Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de Medellín, y convienen que los datos de contacto para efectos de notificaciones relacionadas con el presente contrato, siendo válido el correo electrónico como dirección de notificaciones, son las siguientes:

BENEFICIARIO DE ÁREA, los que indica al pie de su firma en el final de este documento.

FIDUCIARIA

Dirección: Calle 16 sur No. 43 A – 49 Piso 1
Teléfonos: 310 63 80
Ciudad: Medellín
Correo electrónico: doris.rendon@fiduciariacorficolombiana.com
jaime.toro@fiduciariacorficolombiana.com

FIDEICOMITENTE:

Dirección: Carrera 30 No. 8B-25 Oficina 201
Teléfono: 444-46-05
Ciudad: Medellín
Correo electrónico: aseda@royalpropertygroup.co - jevans@royalpropertygroup.co - aorozco@royalpropertygroup.co - jpelaez@royalpropertygroup.co

Las partes declaran que cualquier modificación a esta información será notificada por escrito a las contrapartes en el término de la distancia.

DÉCIMA SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE A LA CENTRAL DE INFORMACIÓN CIFIN ADMINISTRADA POR ASOBANCARIA. El **BENEFICIARIO DE ÁREA** 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 CIFIN (en adelante CIFIN) administrada por Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia ASOBANCARIA, 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



**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL
FIDEICOMISO MERITAGE**

y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con los respectivos reglamentos y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en CIFIN, y demás entidades que manejen 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 las obligaciones financieras del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

DÉCIMA OCTAVA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. Para los fines previstos en la Circular 46 de 2008, emitida por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos, mínimo una vez al año, 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 incumplimiento de lo que aquí se pacta.

DÉCIMA NOVENA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE ÁREA, RESPECTO DE LAS FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA FIDUCIARIA EN EL PRESENTE CONTRATO. EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta expresamente que conoce y acepta que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** no está relacionada con las actividades propias de la promoción de venta, comercialización, supervisión y enajenación de inmuebles que integran el **PROYECTO**.
2. La **FIDUCIARIA** no participa en el desarrollo del **PROYECTO**, como constructor o interventor.
3. Las funciones de la **FIDUCIARIA** están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato imparten el **FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
4. La **FIDUCIARIA** no tiene injerencia alguna en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para iniciar la ejecución del **PROYECTO** ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del **PROYECTO**.
5. La construcción del proyecto será contratada por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE**.
6. La **FIDUCIARIA** no ha participado en la determinación del punto de equilibrio, y que su responsabilidad en el Período Pre-Operativo, se limita al recibo de los documentos con que se acredita por parte del **FIDEICOMITENTE**, el cumplimiento del punto de equilibrio, y que no responde por la autenticidad y veracidad de los mismos.
7. La **FIDUCIARIA** no verifica ni ejerce control, sobre la destinación de los recursos que de conformidad con las instrucciones impartidas en este documento por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, entrega al **FIDEICOMITENTE** y/o a la gerencia del **PROYECTO**. La responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
8. Que en todo caso, las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado.
9. Que he(mos) sido suficientemente informado(s) por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y los dineros aportados, tales como, sin ser los únicos, riesgo de mercado, de crédito, de pérdida y de liquidez en la administración de los recursos en las Carteras Colectivas que administra, los cuales he(mos) evaluado y con la información suministrada he(mos) decidido realizar los aportes que aquí se menciona.
10. Conoce y acepta que cuando se establezca que el **FIDEICOMITENTE**, sus directores, accionistas o vinculadas tengan vínculos o antecedentes judiciales relacionados con delitos de narcotráfico, lavado de activos o captación masiva, la **FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato y los recursos serán resituídos a los Beneficiarios de Área; sin que por esto se genere algún tipo de sanción a la Fiduciaria o indemnización de perjuicios a favor del Fideicomitente o de los Beneficiarios de Área.

ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO MERITAGE

11. Igualmente conoce y acepta que cuando se establezca que alguno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier tipo de delitos, especialmente de narcotráfico, lavado de activos, o captación masiva, la **FIDUCIARIA** terminará la relación jurídica con él y, no podrá realizarse ninguna nueva operación con él.

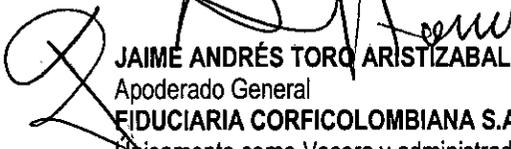
VIGÉSIMA: VÁLIDEZ Y MODIFICACIONES. Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. Así mismo, establecen que cualquier modificación que pretenda hacerse al presente Contrato, deberá constar por escrito.

En constancia de total acuerdo, las partes suscriben el presente documento en tres (3) ejemplares de igual tenor, literal y valor probatorio, a los 28 días del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018).

EL FIDEICOMITENTE,

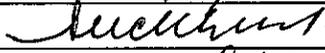
~~JAMES DANIEL EVANS~~
Representante Legal
NEWPORT S.A.S.

La FIDUCIARIA,


JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
Únicamente como Vocera y administradora del
FIDEICOMISO MERITAGE

"FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. Únicamente como vocera y administradora del Fideicomiso MERITAGE suscribe el presente documento aclarando que NO hace responsable por los pagos que en Especie realice el Beneficiario de Área/Comprador al Fideicomitente/Encargante. LA FIDUCIARIA únicamente contabilizará como aportes del Beneficiario de Área/Comprador los recursos que se hagan en efectivo en las cuentas que para el efecto tiene aperturadas LA FIDUCIARIA".

El (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,**

Nombre LUCELLY SAND RODRIGUEZ
Firma 
C.C. No 32498715 expedida en MEDALLIN
Teléfono fijo 262659-5362521 Celular 3104242490
Correo electrónico cellyc271@gmail.com
Dirección casa CRA 30 N° 55-185, BLU APD 915
Dirección oficina _____ HUELLA



ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO MERITAGE

Nombre _____

Firma _____

C.C. No _____ expedida en _____

Teléfono fijo _____ Celular _____

Correo electrónico _____

Dirección casa _____

Dirección oficina _____

HUELLA

Nombre _____

Firma _____

C.C. No _____ expedida en _____

Teléfono fijo _____ Celular _____

Correo electrónico _____

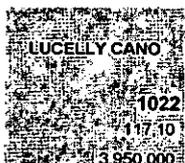
Dirección casa _____

Dirección oficina _____

HUELLA

Cualquier cambio en la dirección de notificación del **BENEFICIARIO DE ÁREA** debe ser notificado a la **FIDUCIARIA** y/o al **FIDEICOMITENTE**.

MERITAGE LUXURY COMMUNITY



NOMBRE BENEFICIARIO:

SUITE No.

AREA: M2

VR/M2

VALOR APARTASUITE

Teraza

Valor mts2 terraza

Valor Total Terraza

PARQUEADEROS

DESCUENTO

Valor efectivo:

\$ 462.545.000

\$ 41.000.000 PARQUEADERO DOBLE PARALELO + ÚTIL

%

\$ 503.545.000

FECHA: 27-ene-13

FORMA DE PAGO DEL PROYECTO				FORMA DE PAGO No.1 DEL CLIENTE			
CUOTA	FECHA	PORCENTAJE CUOTA	CUOTA EN EFECTIVO	TOTAL	VALOR PRESENTE	CUOTA EN EFECTIVO	CREDITO
	Separacion		5.000.000	5.000.000	5.000.000	5.000.000	
1	3-feb-14	10,00%	45.354.500	45.354.500	45.128.856	45.354.500	
2	3-mar-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	14.021.636	7.758.842	
3	3-abr-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.951.877	7.758.842	
4	3-may-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.882.465	7.758.842	
5	3-jun-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.813.398	7.758.842	
6	3-jul-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.744.674	7.758.842	
7	3-ago-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.676.293	7.758.842	
8	3-sep-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.608.251	7.758.842	
9	3-oct-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.540.549	7.758.842	
10	3-nov-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.473.183	7.758.842	
11	3-dic-14	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.406.152	7.758.842	
12	3-ene-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.339.455	7.758.842	
13	3-feb-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.273.089	7.758.842	
14	3-mar-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.207.054	7.758.842	
15	3-abr-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.141.347	7.758.842	
16	3-may-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.075.967	7.758.842	
17	3-jun-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	13.010.913	7.758.842	
18	3-jul-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.946.182	7.758.842	
19	3-ago-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.881.773	7.758.842	
20	3-sep-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.817.685	7.758.842	
21	3-oct-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.753.915	7.758.842	
22	3-nov-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.690.463	7.758.842	
23	3-dic-15	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.627.326	7.758.842	
24	3-ene-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.564.504	7.758.842	
25	3-feb-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.501.994	7.758.842	
26	3-mar-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.439.795	7.758.842	
27	3-abr-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.377.905	7.758.842	
28	3-may-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.316.324	7.758.842	
29	3-jun-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.255.048	7.758.842	
30	3-jul-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.194.078	7.758.842	
31	3-ago-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.133.411	7.758.842	
32	3-sep-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.073.046	7.758.842	
33	3-oct-16	2,81%	14.162.203	14.162.203	12.012.981	7.758.842	
	TOTAL	100,00%	503.545.000	503.545.000	465.881.587	537.651.113	
	VALOR DE CONTADO			463.185.994			

CHEQUEO

NOTAS

Radicado 050013103011-2020-00298-00 Recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda - Lucelly Cano Vs Fiduciaria Corficolombiana S.A. y otros.

Daniel Manrique <danielmanrique@sumalegal.com>

Jue 25/03/2021 3:38 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto11me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: mateopelaez@sumalegal.com <mateopelaez@sumalegal.com>; Alejandro Gomez <alejandrogomez@sumalegal.com>; ggarciachigua@gmail.com <ggarciachigua@gmail.com>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

Recurso de reposición con anexos (Auto Admisorio).pdf; Poder Especial - Proceso Judicial iniciado por Lucelly Cano Rodríguez en contra de Fiduciaria Corficolombiana S.A. y Otros;

Medellín, 25 de marzo de 2021

Respetada señora Juez

BEATRIZ ELENA RAMIREZ HOYOS

JUZGADO DÉCIMO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Medellín, Antioquia

Referencia: Proceso declarativo verbal de mayor cuantía
Asunto: Recurso de reposición respecto del auto admisorio de la demanda
Demandantes: Lucelly Cano Rodríguez
Demandados: **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en posición propia y otros**
Radicado: 05001-31-03-011-2020-00298-00

Mediante la presente me permito radicar memorial suscrito por el abogado **MATEO PELÁEZ GARCÍA**, mayor de edad y domiciliado en Medellín, portador de la Tarjeta Profesional No. 82.787 expedida por el C.S. de la J., quien actúa como apoderado judicial de **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, actuando únicamente en posición propia, memorial con 65 FOLIOS que contiene el escrito del recurso de reposición respecto del auto admisorio de la demanda, poder y anexos.

De conformidad con lo previsto en el libro segundo, sección primera del Código General del Proceso, sobre las reglas generales de procedimiento y en especial de lo establecido en el artículo 103, parágrafo segundo, se debe tener presente que se presumen auténticos los memoriales y demás comunicaciones cruzadas entre las autoridades judiciales y las partes o sus abogados, cuando sean originadas desde el correo electrónico suministrado en la demanda o en cualquier otro acto del proceso.

El correo electrónico del apoderado principal es mateopelaez@sumalegal.com y los correos electrónicos para efectos de notificación son, además del indicado, los siguientes:

alejandrogomez@sumalegal.com

danielmanrique@sumalegal.com

Adicional a ello, de conformidad con el artículo 2 del decreto 806 de 2020, "...se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o trámites a través de los medios digitales disponibles, evitando exigir y cumplir formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. Por tanto, las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos".

Así mismo, de conformidad con el artículo 109, del mismo Código, téngase presente que "Los memoriales podrán presentarse y las comunicaciones transmitirse por cualquier medio idóneo. Las autoridades judiciales llevarán un estricto control y relación de los mensajes recibidos que incluya la fecha y hora de recepción. También mantendrán el buzón del correo electrónico con

disponibilidad suficiente para recibir los mensajes de datos. Los memoriales, incluidos los mensajes de datos, se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre del despacho del día en que vence el término.

Por lo demás, en cumplimiento del artículo 78, numeral 14, me permito copia en este correo a la demás partes que han suministrado un correo electrónico

Cordialmente,

Mateo Peláez García



www.sumalegal.com

Calle 5a No. 39 - 93

Edificio Corfin

Torre 1 - Of. 601

PBX (574) 266 46 77

FAX (574) 3 54 11 83

Medellín - Colombia

La información contenida en este mensaje y en sus archivos anexos es estrictamente confidencial y pertenece en forma exclusiva a SUMA LEGAL S.A.S. Si obtiene esta transmisión por error, por favor destruya su contenido y avise al remitente. Está prohibida su retención, grabación, utilización o divulgación con cualquier propósito. Este mensaje ha sido sometido a programas antivirus. No obstante, SUMA LEGAL S.A.S. no asume ninguna responsabilidad por eventuales daños generados por el recibo y uso de este material, siendo responsabilidad del destinatario verificar con sus propios medios la existencia de virus u otros defectos.

The information contained in this message and its attachments is strictly confidential and is the exclusive property of SUMA LEGAL S.A.S. If obtained in error, please destroy the information received and contact the sender. Its retention, recording, use or distribution with any intention is prohibited. This message has been tested by antivirus software. Nonetheless, SUMA LEGAL S.A.S. assumes no responsibility for damages caused by the receipt or use of the material, given that it is the responsibility of the addressee to verify by his own means the presence of a virus or any other harmful defect.