t: (605) 644 77 00
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

Señores,
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTA MARTA
j01ccsmta@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref.: Radicado No. 2021-0021
Demandante: GEERT ANTOON ANNA KOCH
Demandado: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTROS
Asunto: Recurso de Reposición en Contra del Auto Admisorio de la Demanda

LILIANA HERRERA MOVILLA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 22.477.588, abogada en ejercicio, portadora de la Tarjeta Profesional de abogado No 115.567 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.,** sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali**,** calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, de la manera más atenta encontrándome dentro de la oportunidad legal concedida, me dirijo a usted presentando recurso de reposición en contra del auto adminsorio de la demanda de fecha 16 de octubre de 2021, notificado a mi representada el pasado 27 de abril de 2022

Fundamento lo anterior en los siguientes:

HECHOS y RAZONES:

1. **Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales al no estar plenamente identificadas las partes:**

De conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 82 del CGP, es un requisito indispensable de toda demanda el contener la plena identificación de las partes, es así como los referidos artículos rezan:

> *"ARTÍCULO 82. REQUISITOS DE LA DEMANDA. Salvo disposición en contrario, la demanda con que se promueva todo proceso deberá reunir los siguientes requisitos:*
>
> *1. La designación del juez a quien se dirija.*
>
> *2. **El nombre y domicilio de las partes y, si no pueden comparecer por sí mismas**, los de sus representantes legales. Se deberá indicar el número de identificación del demandante y de su representante y el de los demandados si se conoce. **Tratándose***

> ***de personas jurídicas o de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT).”*** *(Énfasis mío)*

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que en el presente caso nos encontramos ante una Inepta demanda, ya que la apoderada de la parte actora omitió identificar de manera correcta a la parte demandada, pues como se observa en el contrato de vinculación como Beneficiario de Área al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA cuyo incumplimiento se pretende sea declarado por el desacho, la parte dentro del contrato de vinculación y el llamado a atender las obligaciones que del mismo se deriva (anexo), es **Alianza Fiduciaria S.A. única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA identificada con NIT. 830.053.812-2**, por lo cual los hechos relatados en la demanda están relacionados únicamente con éste último y no con la Sociedad Fiduciaria propiamente dicha.

Así las cosas tenemos que los asuntos relacionados con el alegado incumplimiento al contrato de vinculación como Beneficiario de Área al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA suscrito por la demandante no se encuentran en cabeza de Alianza Fiduciaria S.A. con NIT 860.531.315-3, sino en cabeza de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ACTUANDO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA IDENTIFICADO CON NIT 830.053.812-2, y debería ser éste último el demandado.

De acuerdo con lo anterior, los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso, son claros y establecen enfáticamente quién es el sujeto procesal y cómo se ejerce su representación, así:

> *“ARTÍCULO 53. CAPACIDAD PARA SER PARTE. Podrán ser parte en un proceso:*
> *1. Las personas naturales y jurídicas.*
> ***2. Los patrimonios autónomos.***
> *3. El concebido, para la defensa de sus derechos.*
> *4. Los demás que determine la ley.”*
>
> *“ARTÍCULO 54. COMPARECENCIA AL PROCESO.*
>
> ***(…) Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera****. (…)”* (Énfasis mío).

Con lo planteado hasta acá, es evidente que nos encontramos ante una *“Inepta demanda”;* pues no se cumplió con los requisitos formales que exige la ley para la presentación de la misma al no identificar de manera correcta el demandado incluyendo el nombre y el NIT del Patrimonio Autónomo que sería sujeto pasivo dentro del presente proceso, teniendo así una demanda en contra de un sujeto que claramente no es el obligado al cumplimiento de las obligaciones derivadas del

mencionado contrato de vinculación como Beneficiario de Área del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA; es claro al señalar como el responsable de las obligaciones a que haya lugar a **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA IDENTIFICADO CON NIT 830.053.812-2** y no a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha la cual se identifica con NIT 860.531.315-3.

2. **Falta de legitimación en la causa por pasiva frente a Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha:**

Como se observa del escrito de la demanda esta se dirige en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente identificada con NIT. 860.531.315-3 para obtener la declaratoria de incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de vinculación como Beneficiario de Área del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA que claramente no le corresponde ya que no es el llamado al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo con fundamento en las cuales se pretende la declaratoria de incumplimiento de que trata el presente proceso, tal y como consta en el Contrato fiduciario que dio lugar a la constitución del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA y de vinculación como Beneficiario de Área al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA suscrito por el demandante.

Es decir, la parte actora desconoce que la participación de la Sociedad Fiduciaria en relación con el proyecto inmobiliario denominado MAKAIRA CASA DE PLAYA se encuentra enmarcada dentro de los términos descritos en el artículo 85 párrafo 2°, del Código General del Proceso, en virtud del cual la sociedad fiduciaria interviene en el proceso única y exclusivamente en representación del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, tal y como se lee a continuación:

> *"ARTÍCULO 85. PRUEBA DE LA EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL O CALIDAD EN QUE ACTÚAN LAS PARTES.*
>
> *En los demás casos, con la demanda* ***se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos****, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso".* (Énfasis mío)

Para sustentar lo anterior es necesario enunciar a groso modo la figura del Contrato de Fiducia Mercantil en Colombia y en especial la naturaleza jurídica de los Patrimonios Autónomos que se originan en virtud del contrato de Fiducia Mercantil.

El Contrato de Fiducia Mercantil se encuentra tipificado en el Código de Comercio en su artículo 1226 y siguientes, en los siguientes términos:

> *"**Art. 1226.-**La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario".*

En virtud de ésta figura legal una persona confía la administración de sus bienes a una Entidad Fiduciaria, con el fin de que la Entidad Fiduciaria cumpla una finalidad preestablecida. De acuerdo con lo establecido en los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, la Entidad Fiduciaria lleva a cabo la finalidad asignada mediante la creación de un Patrimonio Autónomo, el cual nace a la vida jurídica con un patrimonio propio y que la Entidad Fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal para cumplir la finalidad establecida.

> ***"Art. 1233.-** Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo."*

> ***"Art. 1234.- Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes: 2. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios;"***
> *(Énfasis mío)*

Igualmente, por expresa disposición legal del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 que reglamentó los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, corresponde a la Entidad Fiduciaria ser la vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, toda vez que, éste último carece de personería jurídica por mandato legal.

> ***"Artículo 2.5.2.1.1** Derechos y deberes del fiduciario.*
> ***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 fiducia.*
>
> ***El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.***

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.

***Parágrafo.** El negocio fiduciario no podrá servir de instrumento para realizar actos o contratos que no pueda celebrar directamente el fideicomitente de acuerdo con las disposiciones legales." (Énfasis mío)*

Para una mayor ilustración del Despacho sobre los aspectos procesales de los Patrimonios Autónomos, traemos a colación lo señalado por la Circular 046 de 2008, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia que señala, al hacer referencia al alcance del artículo 1232 del Código de Comercio, lo siguiente en relación con los aspectos procesales:

*"Como consecuencia de la formación de ese patrimonio autónomo y dada su afectación al cumplimiento de la finalidad señalada en el acto constitutivo, **él se convierte en un centro receptor de derechos subjetivos pudiendo ser, desde el punto de vista sustancial, titular de derechos y obligaciones, y desde el punto de vista procesal, comparecer a juicio como demandante o demandado a través de su titular -el fiduciario-."** (Resaltado fuera del texto) (Énfasis mío)*

En este sentido también se ha pronunciado la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la cual mediante sentencia de casación del 03 de agosto de 2005, dentro del expediente 1909, con ponencia del Magistrado Silvio Fernando Trejos Bueno señaló:

*"El patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del Código de Procedimiento Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, pero **cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario QUIEN NO OBRA NI A NOMBRE PROPIO PORQUE SU PATRIMONIO PERMANECE SEPARADO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS,** ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos título de fiducia como un patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad".* (Resaltado fuera del texto)

Finalmente, a efectos de garantizar la total independencia del patrimonio de la Entidad Fiduciaria del patrimonio de los Patrimonios Autónomos administrados por la fiduciaria, el artículo 102 del Estatuto Tributario, señala el deber legal para la Entidad Fiduciaria de identificar con un número de

identificación tributaria **(NIT)** distinto al **NIT** con el cual se identifica la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada a los Patrimonios Autónomos que ésta administre.

> *"**Artículo 102.** Modificado por la Ley 223 de 1995, artículo 81. **CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL.** Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:*
>
> *5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. **Para tal efecto, se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre.**"*(Énfasis mío)

Para el efecto **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, se identifica con el **NIT 860.531.315-3** y sus distintos Patrimonios Autónomos se identifican con el **NIT. 830.053.812-2**, entre ellos el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA**.

El anterior marco normativo, nos permite afirmar categóricamente que una cosa es el patrimonio de la Entidad Fiduciaria en sí misma considerada y otra cosa muy distinta es el patrimonio de cada uno de los patrimonios autónomos que la Entidad Fiduciaria administre, y es sólo por la falta de personería jurídica de los Patrimonios Autónomos que la Entidad Fiduciaria celebra sus actos jurídicos sin que comprometa por ello su responsabilidad patrimonial personal.

Así las cosas, es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una Entidad Fiduciaria, pues unas veces actuará de forma directa (para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3**) y otras veces en representación de alguno de sus Patrimonios Autónomos (Para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA**). Esta diferencia no debe ser tomada de manera trivial, pues pese a que los Patrimonios Autónomos carecen de personería jurídica y actúan a través de la Sociedad Fiduciaria que los administra, en la práctica terminan asimilándose a una persona jurídica totalmente distinta de sociedad fiduciaria. El Patrimonio Autónomo al ser sujeto de derechos y obligaciones a groso modo:

(1) Tiene patrimonio propio que es distinto del patrimonio de la entidad fiduciaria que los administra. Es por eso que los acreedores del Patrimonio Autónomo no podrían perseguir los bienes en cabeza de la fiduciaria; (2) Celebra actos jurídicos con terceros que son distintos a los actos jurídicos que celebra la fiduciaria.

Este análisis es compartido por la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia ratificó su doctrina al señalar que es fundamental **diferenciar** las actuaciones y

la responsabilidad de la sociedad fiduciaria de las actuaciones y responsabilidad de sus distintos Patrimonios Autónomos:

Es así como en sentencia del 1° de julio del 2009, con ponencia del Doctor William Namén Vargas, REF: 11001-3103-039-2000-00310-01 la Sala explicó:

> *"(…) Se censura al juzgador al condenar a la fiduciaria y no al patrimonio autónomo, cuando actuó como su vocera y se le vinculó no a título personal sino en virtud del contrato de fiducia.*
>
> *(…) por la confianza en el profesionalismo altamente especializado del fiduciario, el fiduciante acude a sus servicios, le transfiere uno o varios de sus bienes y le confía una finalidad fiduciaria, para su provecho o el de un tercero, confiriéndole poder dispositivo de los bienes integrantes del patrimonio autónomo; esa misma confianza en la profesión, conocimientos, experiencia, probidad, seriedad y eficiencia, motiva a terceros para celebrar actos, negocios y contratos vinculados al negocio fiduciario y, en general, la confianza, preside toda la formación, celebración, desarrollo, ejecución, terminación y liquidación del negocio fiduciario.*
>
> *De allí la importancia del fiduciario "como institución financiera especializada y profesional en la materia, a la par que sometido al control y vigilancia del Estado (policía administrativa)", y "el peculiar celo del legislador en la regulación de la conducta que debe observar el fiduciario" (cas.civ. sentencia febrero 14/2006, [SC-03-2006], exp. 05001-3103-012-1999-1000-01).*
>
> ***Efecto de la confianza, es la conformación de un patrimonio autónomo, separado e independiente al de las partes, afecto y destinado exclusivamente a la finalidad fiduciaria (M. Bianca, Vincoli di destinazione e patrimoni separati, Padova, 1996, 89; L. Bigliazzi, U. Geri, Patrimonio autonomo e separato, in Enc. Dir., Milano, 1982), cuya legitimación dispositiva, activa y pasiva, sustancial y procesal, para celebrar actos, negocios y contratos, adquirir derechos, contraer obligaciones, disponer de lo suyo, comprometer su responsabilidad y representarlo en juicio, ostenta ministerium legis el fiduciario.***
>
> *Por eso, "no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su órbita propia como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil" (cas. civ. 3 de agosto de 2005, exp. 1909), ni se confunde bajo ningún respecto con el patrimonio autónomo, ostentando su propia personificación, singularidad e individuación normativa, patrimonio, habilidad dispositiva y responsabilidad.*
>
> ***Con este entendimiento, mutatis mutandis, el fiduciario no compromete su responsabilidad patrimonial directa y personal en la ejecución del negocio***

> ***fiduciario por los actos, negocios y contratos de desarrollo, ejecución o aplicación del encargo, la cual recae directa y exclusivamente en el patrimonio autónomo****."(Énfasis mío)*

Así las cosas, bajo la línea jurisprudencial que se expone, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil en sentencia del 26 de agosto de 2014 con REF: 11001 31 03 026 2007 00227 01 resolvió conceder la falta de legitimación en la causa propuesta por la parte pasiva atendiendo a los preceptos dados con anterioridad por ésa corporación y como se evidencia en el análisis que se desprende:

> *"(…) La sociedad demandada no podía serlo a partir de su propia conducta, en cuanto que la calidad de propietaria del predio, iterase, la ostenta, ciertamente, pero no porque el bien haga parte de su dominio de manera plena, sino formal, como profesional en asuntos de fiducia, encargada de cumplir un objetivo especial el inmueble. Por consiguiente,* ***resulta incuestionable que la única forma en que podía habérsele vinculado, por resultar afectado uno o varios de los elementos transferidos bajo esa modalidad, debió ser, entonces, bajo la condición de vocera del mismo****, para luego de ello si entrar a definir el fondo del litigio atinente a si existía o no responsabilidad por los daños causados a los demandantes por los titulares de esa propiedad."(Énfasis mío)*

Esto es tan claro, que no se explica por qué la demanda se dirige contra la Sociedad Alianza Fiduciaria S.A., propiamente dicha cuando actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, inconsistencia que podría llevar al Despacho a incurrir en un grave error al tener como demandado a quien no es la parte obligada a concurrir dentro del presunto asunto y a dictar una sentencia que a la luz del ordenamiento jurídico, no es procedente contra la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Lo anterior se fundamenta aún más, teniendo en cuenta que de conformidad con lo establecido en la cláusula segunda del contrato de vinculación como beneficiario de área del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA suscrito por la demandante el pasado 7 de enero de 2016, en los numerales 1.1., 1.6., 1.7., 1.8., 1.12 de los antecedentes, en las Cláusulas Primera, Segunda, Tercera, Cuarta, Décima Cuarta y Décima Séptima, apartes contractuales que la demandante ha escogido desconocer, y que me permito transcribir a continuación para mayor claridad, los cuales establecen que el responsable de la construcción del PROYECTO inmobiliario denominado MAKAIRA CASA DE PLAYA es el Gerente, esto es el señor JAVIER VILARIÑO AMALFI por cueta de los Fideicomitentes del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, quien además determinará la fecha, hora y notaria en la cual el FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA transferirá el derecho de dominio y posesión sobre la unidad inmobiliria sobre la que recae el beneficio del hoy demandante, quien también debe realizar su entrega real y material y no mi representada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con NIT. 860.531.315-3.

Alianza Fiduciaria

t: (605) 644 77 00
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

"

ANTECEDENTES:

1.1 Que **JAVIER VILARIÑO AMALFI**, en calidad de Gerente, **EDGARDO NAVARRO VIVES** en calidad de Fideicomitente Constructor y **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, , en calidad de Constructor, estos últimos por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES esto es LANMAR S.A.S., INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A., EDGARDO NAVARRO VIVES, Z & Z INGENIEROS LTDA., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S, tienen planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre unos Lotes de terreno ubicados en la Carrera 3 No. 135-98/135-50 de la ciudad de Santa Marta, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

1.2 Que mediante documento de adenda de fecha de fecha 22 de [illegible]

…

1.4 **JAVIER VILARIÑO AMALFI**, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta la condición de **GERENTE** del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de **EL PROYECTO**.

1.5 **EDGARDO NAVARRO VIVES**, dentro del Contrato de fiducia ostenta la calidad de Fideicomitente Constructor, quien conjuntamente con **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, llevarán a cabo las labores de Construcción del Proyecto, esto a su vez adelantarán sus gestiones por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES.

1.6 El proyecto se desarrolla a través de un esquema Fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de **EL GERENTE**.

1.7 **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace **EL GERENTE** con el propósito de que a la terminación del proyecto **EL GERENTE**, les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y posteriormente **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** le efectúe la transferencia del mismo en los términos previstos en el presente contrato.

1.8 Para los anteriores efectos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las

3

instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **GERENTE**.

…

1.12 **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a **EL FIDEICOMISO**, en calidad de con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA**, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.

1.13 [illegible]

…

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el **BENEFICIARIO DE AREA** adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA**. Por lo tanto, lo que al BENEFFICIARIO DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA**, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al mencionado inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

4

…

PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL GERENTE**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

…

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que **EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA**, es de responsabilidad única y exclusiva de **EL GERENTE**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara que conoce y acepta que la construcción de **EL PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES** quienes delegaron la labor de construcción en **EDGARDO NAVARRO VIVES** y **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, estos en su calidad de FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR y CONSTRUCTOR respectivamente, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que **ALIANZA** será la titular de los bienes que conformen **EL FIDEICOMISO**, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL GERENTE** en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de **EL FIDEICOMISO**.

PARAGRAFO: Los señores **EDGARDO NAVARRO VIVES, en calidad de FIDEICOMITENTE** y **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, desarrollarán sus labores por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** y por **EL BENEFICIARIO DE AREA** o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe **EL GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA**, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando **EL BENEFICIARIO DE AREA** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a ALIANZA como vocera del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del GERENTE y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL BENEFICIARIO DE AREA por la prórroga que el **GERENTE** le conceda.

…

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por **EL GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato.

…

Alianza Fiduciaria

t: (605) 644 77 00
Avenida 15 No. 82-99
Bogotá D.C., Colombia

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de **EL PROYECTO**.
2. **ALIANZA** no participa en el desarrollo de **EL PROYECTO**, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se de a los recursos entregados.
3. **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al **GERENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, **ALIANZA** enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

…

DECIMA SEPTIMA: **CLAUSULA PENAL PECUNIARIA.** En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente **EL BENEFICIARIO DE AREA** y **EL GERENTE**, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al 25% del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

…"

Adicional a lo anterior, los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso, son claros y establecen enfáticamente quién es el sujeto procesal y cómo se ejerce su representación, así:

> *"ARTÍCULO 53. CAPACIDAD PARA SER PARTE. Podrán ser parte en un proceso:*
> *1. Las personas naturales y jurídicas.*
> ***2. Los patrimonios autónomos.***
> *3. El concebido, para la defensa de sus derechos.*
> *4. Los demás que determine la ley."*
>
> *"ARTÍCULO 54. COMPARECENCIA AL PROCESO.*
>
> ***(…) Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera**. (…)"* (Énfasis mío).

De igual manera, ponemos en conocimiento de este Despacho que esta excepción ha sido declarada procedente en reiteradas decisiones judiciales en procesos en los cuales Alianza Fiduciaria S.A. ha sido demandada, para el efecto transcribimos tres de las decisiones más recientes proferidas al respecto:

1. Providencia de fecha 24 de marzo de 2017 notificada el 27 del mismo mes y año proferida por el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá, al interior del Proceso ejecutivo de Conjunto Residencial Santa Ana de Chía en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con número de radicado 2016-00603, mediante la cual, se confirma por parte del Señor Juez que se incurre en error cuando la demanda se formula en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo; el cual reiteramos, tiene plena capacidad para ser parte de conformidad con el Código General del Proceso, para el efecto nos permitimos transcribir un aparte de dicho pronunciamiento:

> *"En este orden de ideas, de lo indicado por la ley y la jurisprudencia reseñada en precedencia, sin mayores discernimientos observa el despacho que le asiste razón a la apoderada judicial de la parte demandada, pues es claro que la presente demanda no debió dirigirse en contra única y exclusivamente de ALIANZA FIDUACIARIA (sic) S.A., como sociedad, sino en su condición de vocera del fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, conforme lo establece el numeral 2 de nuestro estatuto procesal vigente.*
>
> ***Palmario es que el actor al incoar el libelo demandatorio, incurrió en un error sustancial y procedimental al dirigir la misma a quien no es la parte obligada dentro del presente asunto, pues se itera que Alianza Fiduciaria obra como vocera del fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, más no directamente**, por lo que no era dable desde ningún punto demandarla, en el entendido que el patrimonio autónomo, como aquí acontece sólo será responsable por las obligaciones que se contraigan por el logro de la finalidad para la cual fue entregado en administración y nunca por las obligaciones derivadas del cumplimiento del objeto social de la empresa administradora ni por las que haya adquirido el fiduciante.*
>
> *Por lo expuesto, la excepción previa de "falta de legitimación en la causa" e "inepta demanda", planteada por el extremo demandado habrá de declararse fundada y en consecuencia se ordenará la terminación del proceso atendiendo en lo normado en el artículo 101 en concordancia con lo establecido en el numeral 3 del artículo 442 del CGP"* (Énfasis mío).

2. Sentencia anticipada de fecha 15 de septiembre de 2017 notificada por estado del 18 del mismo mes del Juzgado Quinto Civil del Circuito de San José de Cúcuta al interior del proceso ejecutivo del Conjunto Residencial Riviera del Este Propiedad Horizontal en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con número de radicado 2016-00146 en la cual señaló:

> *"Así las cosas, se concluye que al constituirse entre la Sociedad PROEZA CONSULTORE LIMITADA Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, se creó el patrimonio autónomo que se denominó RIVIERA DEL ESTE, tal como se acredita con la escritura pública antes referida, por lo que al demandarse a ALIANZA FIDUCIARIA S.A.* ***se concluye sin***

mayor hesitación que no era viable ejercerse la acción directamente contra esa entidad sino contra el patrimonio autónomo en sí representado por la mencionada fiduciaria*, garantía esta del cumplimiento de las obligaciones que se llevaría a cabo en el desarrollo del objeto del contrato de fiducia, pues, al crearse este evidentemente la responsabilidad de la fiduciaria está limitada a los bienes que integran el mismo, por lo que en este sentido es conclusivo inferir que se (sic) si se tipifica la falta de legitimación por pasiva por parte de la citada fiduciaria y así habrá de declararse.*

En ese orden de ideas, se puede concluir entonces que es procedente proferir sentencia anticipada declarando la falta de legitimación en la causa por pasiva, tal como se dispondrá en la parte resolutiva de este proveído conforme lo prevé el numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso, absteniéndose de realizar el estudio de los medios exceptivos enunciados en el recurso incoado por sustracción de materia, ordenando la terminación del proceso, el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y la consecuente condena en costas." (Énfasis mío).

3. Providencia de fecha 30 de julio de 2018 notificada el 1 de agosto de 2018 proferida por el Juzgado 8 Civil Municipal de Cartagena, al interior del Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual instaurado por Diego Francisco Díaz Bonilla en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con número de radicado 2017-0301, mediante la cual, se confirma por parte del Señor Juez que se incurre en error cuando la demanda se formula en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo; el cual reiteramos, tiene plena capacidad para ser parte de conformidad con el Código General del Proceso, para el efecto nos permitimos transcribir un aparte de dicho pronunciamiento:

"El apoderado de la parte demandada dentro de su recurso horizontal a firma (sic) que su representada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no tiene legitimación por pasiva dentro del presente proceso judicial toda vez que la entidad que se debió demandar es el patrimonio autónomo creado en virtud del contrato de fiducia mercantil con la CONSTRUCTORA PERFIL URBANO, este patrimonio el cual se identifica con el nombre de FIDEICOMISO EDIFICIO IO, es el sujeto llamado a responder a las pretensiones del demandante.

En virtud del anterior postulado y luego de realizar un análisis normativo y jurisprudencial de la materia que regula el presente asunto está Judicatura considera que le asiste razón al recurrente, pues si bien es cierto la demanda va dirigida contra la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. esta tiene la obligación de responder judicialmente a las pretensiones del demandante, pues el presente proceso judicial subyace de un contrato de fiducia mercantil suscrito entre el fideicomitente; CONSTRUCTORA PERFIL URBANO, el beneficiario DIEGO DÍAZ BONILLA y la fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien en virtud del contrato antes mencionado creo un patrimonio autónomo; FIDEICOMISO EDIFICIO IO, siendo este último quien le corresponde responder por las pretensiones que allega el demandante a este proceso judicial. Esta última quien no se encuentra demandada responderá por el designio

de la ley comercial, Decreto 2555 de 2010, el cual versa sobre las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercando de valores, en el libro V que establece las normas aplicables a las sociedades fiduciarias el título II que determina los derechos y obligaciones de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario señala:

"Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario. 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 fiducia.

El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.

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.*"*

En este mismo orden de ideas la Corte Suprema de Justicia a través de su jurisprudencia tomo partida y le dio el alcance a las obligaciones que ostentan los patrimonios autónomos como resultado del contrato de fiducia mercantil;

Se agraga ahora que el precepto comentado, es decir, el establecido en el epígrafe del artículo 1238 del C. de Co., no puede literalmente aplicarse sin más, pues perdería toda la valía que representa la configuración del patrimonio autónomo para el cumplimiento del encargo. Es que con la constitución de la fiducia, en los términos establecidos en el Código de Comercio, persigue el Derecho que el fiduciante pueda lícitamente destinar un bien o conjunto de bienes, que ya no serán parte de su patrimonio, al cumplimiento de un encargo así mismo licito por parte de la sociedad fiduciaria, a cuyo patrimonio tampoco entran ellos y por ende no forman parte de la prenda general de sus acreedores y por tal motivo debe mantenerlos separados del resto de sus activos y de otros fideicomisos. Ese patrimonio autónomo, si bien no es un sujeto de derechos y obligaciones, en la práctica conforma una universalidad jurídica cuya

vocería, la sociedad fiduciaria, tiene su personería para defender los derechos y obligaciones asignados al mismo. [1]

Así las cosas y bajo los anteriores argumentos legales y jurisprudenciales el demandante al momento de incoar la demanda y establecer los sujetos encargados de cumplir sus pretensiones erro, toda vez que señaló a la CONSTRUCTORA PERFIL URBANO y a la fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sin que esta última sea llamada a responder dentro del presente proceso judicial, pues a quien debió establecer como responsable es al patrimonio autónomo FIDEICOMISO EDIFICIO IO cuyo representante y vocero de este al representante de ALIANZA FIDUCIARIA SA y no como directa demandada a la fiduciaria, razones estas por la cual no se podrá continuar el proceso judicial con una parte que no tiene legitimación por pasiva, por consiguiente se ve avocada esta Judicatura a excluirle y revocar parcialmente el auto admisorio de la presente demanda." (Énfasis mío).

Las anteriores decisiones en las cuales ha sido declarada probada las excepciones aquí propuestas se anexan con el presente escrito.

Así las cosas, es claro que en el presente caso estamos ante una falta de legitimación en la causa, pues la única relación que puede llegar a existir entre mi representada y el acá demandante es en virtud el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, y del contrato de vinculación de Beneficio de Área al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, por lo que las acciones u omisiones que en sentir del demandante ocasionan el incumplimiento del contrato de vinculación de Beneficio de Área al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA no son ni nunca han sido responsabilidad de mi representada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. identificada con NIT. 860.531.315-3 sino del GERENTE JAVIER VILARIÑO AMALFI o en su defectos de los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, esto es EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., LANMAR S.A.S., MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A. y Z Y Z INGENIEROS LTDA, actaules fideicomitentes del citado patrimonio autónomo.

Teniendo en cuenta lo expuesto en precedencia, muy respetuosamente solicitamos dar aplicación a lo establecido en el numeral 3° del artículo 278 del C.G.P. que reza:

"ARTICULO 278.CLASE DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.
Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelvan los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencia.

[1] MP. MARGARITA CABELLO BLANCO Radicación No. 11001-31-03-012-1998-04834-01 de 07 de diciembre de 2017.

En cualquier estado del proceso, ***el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial en los siguientes eventos:***

1. *Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
2. *2. cuando no hubiere pruebas por practicar.*
3. ***Cuando se encuentre probada** la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y **la carencia de legitimación en la causa**" (Énfasis mío).*

PRUEBAS

Sírvase tener como pruebas las siguientes:

Documentales:

a. Escrito de demanda y las pruebas allegadas junto a las mismas.
b. Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA y sus otrosies.
c. Contrato de Vinculación como Beneficiario de Área al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA.

Interrogatorio de parte.

Solicito se decrete, practique y se tenga en cuenta, la siguiente prueba: interrogatorio de parte al demandante: **GEERT ANTOON ANNA KOCH,** para que absuelva el respectivo interrogatorio sobre los hechos de la demanda de acuerdo con lo expuesto en el presente escrito.

La citada señora deberá ser notificada en la dirección que para el efecto se suministró en la demanda.

PETICIÓN

Por los motivos anteriormente expuestos, reitero mi solicitud de que se revoque el auto admisorio de la demanda y de que se profiera en relación con mi representada Sentencia Anticipada por Falta de Legitimación en la Causa por Pasiva.

Atentamente,

LILIANA HERRERA MOVILLA
C.C. No. 22.477.588
T.P .No. 115.567 del C.S. de la J.

Firmado digitalmente por Liliana Herrera Movilla
Fecha: 2022.05.02 11:10:56 -05'00'

Escaneado con CamScanner

La validez de este documento puede verificarse en la página www.superfinanciera.gov.co con el número de PIN

Certificado Generado con el Pin No: 2349844123706055

Generado el 29 de abril de 2022 a las 18:07:24

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el artículo 11.2.1.4.59 numeral 10 del decreto 2555 de 2010, modificado por el artículo 3 del decreto 1848 de 2016.

CERTIFICA

RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

NIT: 860531315-3

NATURALEZA JURÍDICA: Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

CONSTITUCIÓN Y REFORMAS: Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). , bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO: Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

REPRESENTACIÓN LEGAL: REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO - La sociedad contará con un Presidente

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad e' plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b)Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. PRESIDENTE Y FUNCIONES. La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocaciones del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta te solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de

CERTIFICADO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2349844123706055

Generado el 29 de abril de 2022 a las 18:07:24

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

Que figuran posesionados y en consecuencia, ejercen la representación legal de la entidad, las siguientes personas:

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Esmeralda Ronseria Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente

CERTIFICADO VALIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2349844123706055

Generado el 29 de abril de 2022 a las 18:07:24

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Ronald Andrade Yances Fecha de inicio del cargo: 07/11/2019	CC - 73162557	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2020243437-000 del día 8 de octubre de 2020, que con documento del 22 de julio de 2020 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 378 del 22 de julio de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
José Manuel Ballesteros Ospina Fecha de inicio del cargo: 26/01/2017	CC - 79386114	Suplente del Presidente (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2022016683000 del día 27 de enero de 2022, que con documento del 31 de diciembre 2021 renunció al cargo de Suplente del Presidente y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 401 del 26 de enero de 2022. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejia Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 2349844123706055

Generado el 29 de abril de 2022 a las 18:07:24

ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA ENTIDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Peggy Algarin Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Natalia María Travecedo Correa Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021	CC - 1082959941	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
John Jairo Cárdenas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020	CC - 1128283995	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Edgar Andrés Mina Mina Fecha de inicio del cargo: 01/06/2020	CC - 1062300415	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Lina Marcela Medina Vanegas Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 1054541025	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Ana María Bonilla Granada Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 1130604682	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL

"De conformidad con el artículo 12 del Decreto 2150 de 1995, la firma mecánica que aparece en este texto tiene plena validez para todos los efectos legales."

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

C E R T I F I C A

Certificado de Vigencia N.: 234427

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **LILIANA HERRERA MOVILLA**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía** No. **22477588**., registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	115567	10/07/2002	Vigente
Observaciones: -			

Se expide la presente certificación, a los **2** días del mes de **mayo** de **2022**.

MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial www.ramajudicial.gov.co a través del número de certificado y fecha expedición.
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificada con la cédula de ciudadanía número 12.539.444 expedida en Santa Marta, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **LANMAR S.A.S.** sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el NIT. 900.484-318-8, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, **ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.977.189, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.,** sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el NIT. 900.478.130, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, **GABRIEL MONTOYA DE VIVERO**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.421.625, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A,** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No 2.504 del 19 de septiembre de 2011, domiciliada en Barranquilla, identificada con el NIT. 830.098.738-9, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, **ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.589.655, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **Z & Z INGENIEROS LTDA.,** sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el Nit: 900.231.560, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta; y **JAVIER VILARINO AMALFI**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada

en Barranquilla, identificada con el Nit 900.478.130-6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla; quienes en adelante y para los efectos del presente contrato, se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES.**

EDGARDO NAVARRO VIVES, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.168.942, quien actúa en su propio nombre y representación se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S, Nit: 900.572.879-5 sociedad colombiana constituida mediante documento privado, debidamente registrado en Cámara de Comercio de Barranquilla, quien en este acto está representado por su Gerente **JORGE VILARIÑO AMALFI**, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.187.390, quien en adelante se denominarán **EL CONSTRUCTOR.**

JAVIER VILARINO AMALFI, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113, quien actúa en nombre propio, quien en adelante y para efectos del presente contrato, se denominará **EL GERENTE DEL PROYECTO;** y

De la otra parte, **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**, manifestaron que celebran el presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables.

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

BENEFICIARIO: Son los mismos FIDEICOMITENTES, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

BENEFICIARIO CONDICIONADO: EL BENEFICIARIO CONDICIONADO según se establece en el contrato de encargo fiduciario de inversión que suscriban los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, será el GERENTE si acredita el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO.

BENEFICIARIOS DE ÁREA O FIDEICOMITENTES B: Serán las personas naturales o jurídicas que mediante la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, el aporte al mismo de los recursos establecidos por **EL GERENTE**, y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en los respectivos contratos de vinculación al FIDEICOMISO.

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

PROYECTO: Desarrollo inmobiliario conformado, en principio, por un conjunto de tres (3) etapas, de las cuales por medio del presente documento se reglamentará la Primera Etapa la cual está conformada por las unidades inmobiliarias de apartamentos que determine la Licencia de Construcción, sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará MAKAIRA – CASA DE PLAYA, el cual se desarrollará en dos lotes de 40.382,94 y 2.454,80 Mts. ubicados en la Carrera 3 No. 135-98/135-50 de la ciudad de Santa Marta, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, que actualmente hacen parte del Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza Fiduciaria S.A. El proyecto MAKAIRA –

CASA DE PLAYA, estará sometido a un régimen de propiedad horizontal común para todas las etapas, entendiendo que las zonas comunes de cada una de las etapas, serán consideradas zonas comunes de todo el Proyecto.

En una de las etapas del Proyecto, se prevé la posible construcción de un Hotel, para el cual se estudiará la viabilidad financiera y técnica del mismo.

La determinación del número de unidades inmobiliarias que conforman la Primera Etapa del PROYECTO deberá ser requisito para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de dicha Etapa.

Las demás Etapas del PROYECTO serán reguladas posteriormente mediante la suscripción del respectivo Otrosí al presente contrato de fiducia, previa instrucción que para tal efecto sea impartida por LOS FIDEICOMITENTES.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Conjunto de derechos y obligaciones creado a través del presente contrato, que se denominará **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA.**

FIDUCIARIA O ALIANZA: Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMITENTES: Son los mencionados en el cuadro siguiente, quienes tendrán la siguiente participación:

FIDEICOMITENTES	PARTICIPACIÓN
LANMAR S.A.S.	50%
INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.	20%
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A.	10%
EDGARDO NAVARRO VIVES	10%
Z & Z INGENIEROS LTDA.	2%
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.	8%

GERENTE DEL PROYECTO: Es **JAVIER VILARIÑO AMALFI,** identificado con cédula de ciudadanía No 72.165.113 de Barranquilla. La designación del Gerente fue realizada de común acuerdo por **LOS FIDEICOMITENTES**. Los honorarios de EL GERENTE serán fijados

por el Comité Fiduciario.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Es **EDGARDO NAVARRO VIVES**, de las condiciones antes anotadas, quien tendrá a cargo la construcción del Proyecto de conformidad con las instrucciones impartidas por los FIDEICOMITENTES y con el Contrato de Administración Delegada suscrito con estos últimos.
Cuando en el presente contrato se haga mención de LOS FIDEICOMITENTES se entenderá que de manera indistinta se hace referencia tanto a los Fideicomitentes como a EDGARDO NAVARRO VIVES, en calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

EL CONSTRUCTOR: Es **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, esta sociedad no ostentará en ningún caso la calidad de fideicomitente, y sus deberes y obligaciones serán los derivados de su calidad de CONSTRUCTOR de acuerdo al contrato de Administración Delegada que suscribirá con los FIDEICOMITENTES y sus labores serán desarrolladas por cuenta y riesgo de estos últimos.

El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el CONSTRUCTOR suscribirán en calidad de Contratistas con LOS FIDEICOMITENTES en calidad de Contratantes, un Contrato de Administración delegada para que los primeros lleven a cabo el desarrollo de las labores de construcción del Proyecto que por este Patrimonio Autónomo se adelanta. Teniendo en cuenta lo anterior, se entenderá para todos los efectos que el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el CONSTRUCTOR desarrollarán las labores de construcción del Proyecto inmobiliario denominado MAKAIRA - CASA DE PLAYA, por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES.
El Comité Fiduciario fijará los honorarios a favor de **EL CONSTRUCTOR** según lo establecido en la normatividad sobre Administración delegada y del Contrato de Administración Delegada.
Las labores desempeñadas por el CONSTRUCTOR serán bajo cuanta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR de acuerdo al Contrato de Administración Delegada suscrito entre ellos.

En ningún momento deberá entenderse que existe relación alguna entre el FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el CONSTRUCTOR dentro del Contrato de

Administración Delegada puesto que el mismo será suscrito con los FIDEICOMITENTES, única y exclusivamente

INTERVENTOR: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada de común acuerdo por **LOS FIDEICOMITENTES.** Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO. Se ha nombrado como INTERVENTOR a RICARDO NOGUERA, identificado con cédula de ciudadanía número 12.541.830,

UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO: Serán los apartamentos, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo de las diferentes etapas del PROYECTO.

COMITÉ FIDUCIARIO: Es el órgano del FIDEICOMISO en el cual los FIDEICOMITENTES delegan la facultad de impartir las instrucciones necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato, siempre dentro de los límites del mismo. Su organización y funcionamiento se regirán de conformidad con lo que se establece más adelante.

SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

PARÁGRAFO. En la celebración del presente negocio fiduciario, la Fiduciaria tendrá en cuenta y observará los deberes que le asisten de acuerdo con lo señalado en el artículo 1234 del Código de Comercio, en el Decreto 1049 de 2006, los principios generales del negocio fiduciario y la jurisprudencia, entre otros, los siguientes: deber de información, deber de

asesoría, deber de protección de los bienes fideicomitidos, deber de lealtad y buena fe, deber de diligencia, profesionalidad y especialidad, y el deber de previsión.

TERCERA- NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIÓNES DE LOS FIDEICOMITENTES:

4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y así mismo EL GERENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL CONSTRUCTOR declaran que cuentan con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO.

Igualmente, LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) , la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por LOS FIDEICOMITENTES, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES, EL CONSTRUCTOR y EL GERENTE se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con las facultades, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES, EL CONSTRUCTOR y, EL GERENTE lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES, EL CONSTRUCTOR, y EL GERENTE declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.

4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buenos hombres de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. TRIBUTOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. SITUACIÓN FINANCIERA: LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. PROPIEDAD: LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del GERENTE y/o EL CONSTRUCTOR.
2. A través del FIDEICOMISO y sobre el inmueble que lo conforma, el GERENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y el CONSTRUCTOR, éstos últimos por cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES, desarrollen el PROYECTO bajo exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa de los FIDEICOMITENTES.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten los FIDEICOMITENTES, y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, efectúe el pago del valor del inmueble, que haya sido real y efectivamente transferido al FIDEICOMISO. El pago se hará con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y hasta concurrencia de los mismos, según se menciona en el presente documento en la Cláusula relativa a las INSTRUCCIONES.
5. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO a EL GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del GERENTE, EL

FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y EL CONSTRUCTOR, las cuales deberán ser validadas en su totalidad por EL INTERVENTOR, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de vinculación.

7. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, LOS FIDEICOMITENTES por el presente acto transfieren real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de un millón de pesos ($1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la fiduciaria declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO PRIMERO. Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entreguen LOS FIDEICOMITENTES, como también los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE AREA y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

PARAGRAFO SEGUNDO. También formarán parte del FIDEICOMISO los inmuebles o el segmento de ellos sobre el cual se desarrollarán las diferentes Etapas del PROYECTO. Dichos inmuebles se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria número 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta que son actualmente propiedad del Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza Fiduciaria S.A., los cuales se entenderán real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición.

Obtenido el punto de equilibrio del proyecto por etapas, LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., Z & Z INGENIEROS LTDA., MONTOYA

VIVERO MORALES Y CIA S.C.A., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., y EDGARDO NAVARRO VIVES, deberán informar sobre el área que deba desenglobarse según la etapa a ejecutar, y solicitarán a **LA FIDUCIARIA** como vocera del Fideicomiso Lote San Luis que proceda el desenglobe y la transferencia de área desenglobada al **FIDEICOMISO,** de conformidad con las instrucciones irrevocables impartidas por LANMAR S.A.S., Fideicomitente del Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza Fiduciaria S.A, y por las demás personas naturales y jurídicas en quienes se delega esta facultad de acuerdo con lo establecido en la carta de instrucciones conjuntas suscrita en el Fideicomiso San Luis. No obstante lo anterior, es requisito para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, tener el área des-englobada y transferida al FIDEICOMISO que por este acto se constituye.

SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA.

OCTAVA.- LIBERTAD DE GRAVÁMENTES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS: LOS FIDEICOMITENTES se obligan al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas LOS FIDEICOMITENTES dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que LOS FIDEICOMITENTES han autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

PARAGRAFO: EL GERENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, CONSTRUCTOR Y FIDEICOMITENTES se obligan a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles fideicomitidos ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

NOVENA- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR conservará la custodia y la tenencia material de los inmuebles transferidos a EL FIDEICOMISO para el desarrollo de cada una de las etapas del proyecto inmobiliario, a título de comodato precario, tal como consta a continuación. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES instruyen a ALIANZA para que entregue a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la custodia y tenencia de los inmuebles que ingresen al FIDEICOMISO a título de comodato, para el desarrollo del proyecto inmobiliario por etapas, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:

1. No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
2. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
3. Entregar a ALIANZA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por Telecom o por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
4. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. Responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, ante los BENEFICIARIOS DE AREA y ante terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos inmuebles se les dé.

9.4 TERMINACION. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

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

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

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO de la Primera Etapa, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la celebración de encargos fiduciarios de inversión constituidos por terceros interesados en vincularse al proyecto como BENEFICIARIOS DE AREA de una o más unidades inmobiliarias

resultantes del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO de la primera etapa, será necesario:

- La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La determinación del número de unidades inmobiliarias que conforman la Primera Etapa del PROYECTO.
- La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan en recursos al setenta por ciento (70%) del total del área vendible de la primera etapa constructiva del PROYECTO, y los correspondientes contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje, previamente aprobado por el Comité Fiduciario, ha sido establecido por **EL GERENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.
- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por **EL GERENTE,** y certificada por el INTERVENTOR
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere, y se deberá contar con la aprobación del comité fiduciario.
- La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL CONSTRUCTOR, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

- La transferencia real y efectiva del bien inmueble en el cual se desarrollará la primera Etapa del PROYECTO, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El término para la culminación del periodo pre-operativo de la Primera Etapa es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por seis (6) meses más de manera automática, siempre y cuando al último día del vencimiento del periodo inicial solo falte un diez por ciento (10%) o menos de las vinculaciones necesarias para el cumplimiento del punto de equilibrio previsto en el tercer ítem de las Condiciones de Giro mencionadas en la presente cláusula. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA, que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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

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

El término para la culminación del periodo operativo es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA.

PARAGRAFO: Las condiciones de la Etapa Preoperativa y Operativa de la Segunda y Tercera Etapa del PROYECTO, serán reglamentadas mediante un otrosí al presente contrato, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO. Dicha modificación deberá estar firmada por quien a dicha fecha ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE EL GERENTE, FIDEICOMITENTES Y CONSTRUCTOR.

EL GERENTE, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL CONSTRUCTOR, estos dos últimos actuando en representación y por cuenta y riesgo de LOS FIDEICOMITENTES tendrán las siguientes obligaciones.

11.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES a través del FIDEICOMISO, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.
3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.

5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de cualquier medio publicitario relacionado con el PROYECTO a desarrollarse en el inmueble fideicomitido, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El GERENTE se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con los adquirentes y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal, revisor fiscal del EL GERENTE y el INTERVENTOR.
9. Instruir, EL GERENTE, de manera conjunta con el COMITÉ FIDUCIARIO a ALIANZA la constitución de hipoteca sobre los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, EL GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del

FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ALIANZA no lo hiciere previamente.

13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
15. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por EL GERENTE.

11.2. OBLIGACIONES DE EL GERENTE, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DE EL CONSTRUCTOR, estos dos últimos actuando por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES, EN EL PERIODO PREOPERATIVO:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA, previa aprobación del Comité Fiduciario.
2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.
3. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.

11.3. OBLIGACIONES DE EL GERENTE, FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y DE EL CONSTRUCTOR, estos dos últimos actuando por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES EN EL PERIODO OPERATIVO:

1. Elaborar EL GERENTE bajo su exclusiva responsabilidad y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y CONSTRUCTOR, bajo exclusiva responsabilidad de los FIDEICOMITENTES frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla. Teniendo en cuenta lo anterior, serán EL GERENTE y/o LOS FIDEICOMITENTES los únicos y exclusivos responsables ante los BENEFICIARIOS DE ÁREA y ante terceros, incluidas las autoridades competentes, por el contenido de los mencionados documentos, razón por la cual saldrá a la defensa de ALIANZA del FIDEICOMISO, y los mantendrá indemnes si fueren reclamados por tales conceptos.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las unidades inmobiliarias a los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.

8. Teniendo en cuenta que será EL GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
10. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

DÉCIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que EL GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, se constituyan urbanizaciones, englobes, desenglobes y/o servidumbres sobre los inmuebles fideicomitidos, todo de conformidad con las instrucciones que imparta el COMITE FIDUCIARIO.
3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Realizar de acuerdo con lo previsto en los numerales siguientes: El pago de(los)

inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollarán las diferentes Etapas del PROYECTO al Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO. y siempre y cuando el flujo de caja lo permita. El área sobre la cual se desarrollará la Primera Etapa del PROYECTO tendrá un valor de UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL COLOMBIANA ($1.300.000.oo) por metro cuadrado (MT2). El valor total será determinado una vez realizada la transferencia real y efectiva del bien inmueble sobre el cual se desarrolle la primera etapa y se tendrá en cuenta para dicha determinación el área total transferida en dicha escritura. La instrucción de pago a favor de LANMAR S.A.S, en su calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Lote San Luis, que recibe Alianza es de carácter irrevocable

5. Una vez determinado el valor total del inmueble sobre el cual se desarrolle la primera Etapa, el pago del mismo se hará de la siguiente forma: 1) El cincuenta por ciento (50%) de la suma establecida, se cancelará en efectivo y el cincuenta por ciento 50% restante del valor de ese terreno, en metros cuadrados (M2) de construcción, liquidados estos al precio de venta de mercado, según el valor de la lista inicial. LANMAR S.A.S, en su calidad de Fideicomitente del Fideicomiso San Luis, escogerá las unidades inmobiliarias de acuerdo a su ubicación y área. LANMAR S.A.S informará al Comité Fiduciario sobre las áreas construidas elegidas, que previa aprobación del Comité Fiduciario serán transferidas al Fideicomiso San Luis. Será el Comité Fiduciario quien imparta la instrucción de transferencia a la FIDUCIARIA, indicando que con dicha transferencia se considera efectuado el pago total del porcentaje referido. Dicha instrucción deberá ser radicada en la FIDUCIARIA por escrito, previamente aprobada por el Fideicomitente del Fideicomiso Lote San Luis. 2) El cincuenta por ciento (50%) restante se pagará en efectivo con los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos. A este valor se le debe descontar la suma de **MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS DIECISÉIS PESOS MCTE** ($1.561.142.716.oo) la cual fue cancelada directamente por los FIDEICOMITENTES al Fideicomiso Lote San Luis como parte del pago del inmueble. El saldo será cancelado de manera automática por Alianza Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO al Fideicomiso Lote San Luis y sin más actos ni requisitos que los mencionados a continuación:

Con la certificación expedida por la FIDUCIARIA que se ha cumplido con las condiciones de giro, *la Fiduciaria le cancelará al Fideicomitente del Fideicomiso San Luis con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS ($600.000.000).* El saldo pendiente de pago, de la siguiente manera: **i)** El equivalente al treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) del monto pendiente de pago acordado en efectivo, transcurridos seis(6) meses contados a partir de la fecha de firma de la carta de instrucciones y del contrato de vinculación suscrito por todas las partes (Fiduciaria. Gerencia y Beneficiario de Área según el caso), con el que se cumpla la meta del ochenta por ciento (80%) de las ventas de la etapa; siempre y cuando no haya mora superior al 15% en el recaudo de los recursos provenientes de dichos contratos, lo cual implicará únicamente que el pago establecido en el presente numeral se aplazará hasta lograr el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos.

ii) El equivalente al treinta y tres punto treinta y tres por ciento (33.33%) del monto pendiente de pago acordado en efectivo, transcurridos cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de firma de todas las partes (Fiduciaria. Gerencia y Beneficiario de Área) de la carta de instrucciones y del contrato de vinculación suscrito con el tercero interesado en el proyecto, con el que se cumpla la meta del noventa por ciento (90%) de las ventas de la etapa; siempre y cuando no haya mora superior al 15%, en el recaudo de los recursos provenientes de dichos contratos, lo cual implicará únicamente que el pago establecido en el presente numeral se aplazará hasta lograr el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos.

iii) El equivalente al treinta y tres punto treinta y cuatro por ciento (33,34%) del monto pendiente del pago acordado en efectivo, transcurridos dos (2) meses contados a partir de la fecha de firma de todas las partes (Fiduciaria. Gerencia y Beneficiario de Área) de la carta de instrucciones y del contrato de vinculación suscrito con el tercero interesado en el proyecto, con el que se cumpla la meta del cien por ciento (100%) de las venta siempre y cuando no haya mora superior al 15%, en el recaudo de los recursos provenientes de dichos contratos, lo cual implicará únicamente que el pago establecido en el presente numeral se aplazará hasta lograr el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos. En el evento que cumplidas las condiciones a que están sometidos los pagos descritos en los

literales i) ii), iii), los recursos existentes en el FIDEICOMISO no sean suficientes para realizar dichos pagos, LA FIDUCIARIA realizará un pago parcial hasta la concurrencia de los recursos. El saldo pendiente de pago, se cancelará con los recursos que vayan ingresando al FIDEICOMISO, hasta cubrir totalmente con el monto pactado para cada caso de los literales citados.

En caso de no cumplirse los porcentajes establecidos de comercialización de las unidades a que está sometido el pago del saldo en efectivo, la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO, con cargo a los recursos del mismo y hasta su concurrencia, y siempre y cuando el flujo de caja lo permita, le pagará a LANMAR S.A.S., en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso San Luis la totalidad del saldo pendiente de pago, valor que deberá hacerse sin más actos ni requisitos, el día siguiente hábil, al día cuarenta y cinco (45) contado a partir de la terminación de la construcción de las obras de esta etapa del proyecto conforme a la certificación que para el efecto emita el GERENTE o de efectuada la primera escrituración de uno de los inmuebles, de la misma, de dicho proyecto, lo primero que ocurra. En el evento que los recursos existentes en el FIDEICOMISO sean insuficientes para realizar dichos pagos, LOS FIDEICOMITENTES, con la firma del presente documento se obligan a cancelar con sus propios recursos el saldo pendiente de pago al Fideicomiso Lote San Luis.

6. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de EL GERENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa, con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

7. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el contrato de vinculación que se suscriba.
8. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por EL GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
9. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforman, hipoteca a la entidad bancaria que para el efecto indique EL GERENTE, con la respectiva instrucción impartida por el COMITÉ FIDUCIARIO, a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que se obtenga para el desarrollo del PROYECTO.
10. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral 7. anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
11. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar a EL GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por EL GERENTE sobre el bien fideicomitido.
12. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de vinculación correspondiente, para que la fiduciaria aplique al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito de EL GERENTE. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización de EL GERENTE, cuando lo estime conveniente.

DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre

dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO y el GERENTE, según corresponda, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por EL GERENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione EL GERENTE, quien es por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera). Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
4. Pedir instrucciones al COMITÉ FIDUCIARIO cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del COMITE FIDUCIARIO, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA
5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.

6. Informar a los FIDEICOMITENTES por intermedio del COMITÉ FIDUCIARIO, las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
7. Invertir temporalmente los recursos que ingresen al fideicomiso en la Etapa Preoperativa en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, y en la Etapa Operativa en cualquier Cartera administrada por Alianza Fiduciaria, cuyos reglamentos se encuentran puestos a disposición de LOS FIDEICOMITENTES y EL GERENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www. alianza.com.co.
8. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
10. Presentar a EL GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel
11. Presentar a EL GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo preoperativo en un archivo de Excel.
12. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
13. Las demás que se consignen en el presente contrato o en la ley.

DÉCIMO CUARTA. DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.

3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte de EL GERENTE y/o los FIDEICOMITENTES.

DÉCIMO QUINTA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitido, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
2. Entregar previamente a ALIANZA, los documentos necesarios para que se realice un estudio de títulos sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
3. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
4. 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 PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, EL GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
5. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus

gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a LOS BENEFICIARIOS DE AREA y a terceros.

6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
8. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
9. Declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre todos y cada uno de los inmuebles fideicomitidos, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.
10. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
11. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

DÉCIMO SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Son BENEFICIARIOS del presente contrato los mismos FIDEICOMITENTES.

LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato.

DERECHO DE PREFERENCIA EN LA CESION DE LOS DERECHOS FIDUCIARIOS Y DE BENEFICIO: La negociación de derechos fiduciarios o de beneficio que pretenda efectuar alguno de los FIDEICOMITENTES, estará limitada por el derecho de preferencia en favor de los demás FIDEICOMITENTES.

No habrá lugar al ejercicio del derecho de preferencia en los casos siguientes:

a. Cuando la enajenación se haga a una sociedad que tenga el carácter de matriz, filial, subsidiaria o vinculada de EL FIDEICOMITENTE;
b. Cuando la enajenación de los derechos fiduciarios o de beneficio se produzca como consecuencia de la transmisión del dominio por causa de muerte o por liquidación de sociedad conyugal en caso de que EL FIDEICOMITENTE sea una persona natural.

PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS:
EL FIDEICOMITENTE que pretenda enajenar sus derechos fiduciarios o de beneficio, deberá dar aviso escrito al Comité Fiduciario, indicando el valor y la forma de pago del derecho a ceder.
El Comité Fiduciario a más tardar al quinto día de recibido el aviso, enviará a los FIDEICOMITENTES, una comunicación que indique el valor y la forma de pago del derecho a ceder, la cual será enviada a las direcciones que figuren registradas en **ALIANZA.**

LOS FIDEICOMITENTES que pretendan adquirir los derechos fiduciarios podrán hacerlo a prorrata de su porcentaje de participación y dispondrán de noventa (90) días calendario a partir de la fecha del envío de la comunicación por correo certificado, para manifestar o no su interés de compra. En caso de que se encuentre interesado en la adquisición de los derechos ofrecidos, deberá radicar ante el Comité Fiduciario dentro del término establecido, una comunicación en la cual manifieste si adquiere o no los derechos y pagar el precio inmediatamente, en las condiciones que lo haya indicado el oferente.

Las cesiones se realizarán mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato; el estado

actual del FIDEICOMISO, y deberán ser remitidas a ALIANZA para que apruebe o impruebe dicha cesión, y si la aprueba proceda a realizar el correspondiente registro.

En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** no ejerzan el derecho de preferencia, dentro de los términos establecidos en el presente contrato, el Comité Fiduciario levantará un acta en la que conste el agotamiento del trámite para dicho ejercicio, y así el FIDEICOMITENTE que pretenda ceder sus derechos fiduciarios o de beneficio quedará en libertad de enajenar a terceros sus derechos en el **FIDEICOMISO**, previa aprobación del Comité Fiduciario, luego de solicitar y revisar la información general del cesionario.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

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

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

En el evento que **EL GERENTE Y/O EL CONSTRUCTOR** pretendan ceder la posición contractual que ostentan dentro del presente contrato deberán contar con la previa aprobación del COMITÉ FIDUCIARIO, en el caso del CONSTRUCTOR, teniendo en cuenta que desarrolla sus labores mediante un Contrato de Administración Delegada suscrito con los FIDEICOMITENTES, deberá contar con la aprobación de estos últimos con el fin de que ellos autoricen la salida del CONSTRUCTOR.

El documento de cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

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

DÉCIMO SÉPTIMA. COMITÉ FIDUCIARIO: Para el desarrollo del objeto del presente contrato se conforma un **COMITE FIDUCIARIO,** compuesto por seis (6) miembros. El comité estará integrado durante la vigencia del presente contrato así:

LANMAR S.A.S.
INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A.
EDGARDO NAVARRO VIVES
Z & Z INGENIEROS LTDA.
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

PARAGRAFO PRIMERO- EL COMITE FIDUCIARIO se reunirá con el fin de adoptar una decisión tendiente a impartir una instrucción a la FIDUCIARIA en desarrollo del objeto del presente contrato o cuando las necesidades del FIDEICOMISO lo exija a excepción de las instrucciones que ya están asignadas a personas determinadas en el presente documento, por convocatoria de uno o cualquiera de sus miembros o de la Fiduciaria, y estará encargado de definir las atribuciones del GERENTE y darle las instrucciones para el desarrollo de éstas. De las reuniones que se celebren se elaborarán actas en las cuales se consignará lo que en ellas se decida y serán firmadas por quien actúe como Presidente y Secretario de la respectiva reunión. El comité podrá sesionar y decidir en ausencia de la

Fiduciaria, la cual ante la convocatoria realizada conforme más adelante podrá decidir a su discreción acerca de su asistencia o no a la reunión, y las determinaciones que así adopte serán de obligatorio cumplimiento por la Fiduciaria siempre y cuando las referidas determinaciones se encuentren dentro de los límites del presente contrato, a la que se le comunicarán las mismas mediante carta suscrita por quienes actúen como Presidente y Secretario en la correspondiente reunión del comité.

PARAGRAFO SEGUNDO- CONVOCATORIA: Los miembros del COMITE FIDUCIARIO serán convocados por escrito con tres (3) días comunes de anticipación, a las direcciones señaladas en el presente documento, copia de lo cual se enviará a **ALIANZA** para su conocimiento.

PARAGRAFO TERCERO- QUÓRUM: Constituirá quórum deliberatorio y decisorio la asistencia de los miembros que representen al menos el setenta por ciento (70%) de la participación en los derechos fiduciarios en los cuales se divide el presente FIDEICOMISO. La Fiduciaria podrá concurrir a las reuniones en las que participará con voz pero sin voto y no tendrá obligación de firmar el acta.

PARAGRAFO CUARTO- FUNCIONES: El COMITE FIDUCIARIO tendrá las siguientes funciones:

a) Velar por el buen y normal desarrollo del FIDEICOMISO, cuidando los intereses de todos y cada uno de los participantes del mismo.
b) Impartir las instrucciones necesarias a la Fiduciaria para el cumplimiento del objeto y de las instrucciones del presente contrato.
c) Impartir instrucciones a la Fiduciaria que impliquen administración, disposición o enajenación o transferencia a cualquier título sobre los bienes del FIDEICOMISO.
d) Solicitar la información que requiera de la Fiduciaria.
e) Servir de único canal de información entre el FIDEICOMITENTE, los BENEFICIARIOS y la Fiduciaria.

f) Autorizar las modificaciones, adiciones, reformas o reglamentaciones al presente contrato. El documento de instrucción será suscrito por los miembros que representen mínimo el 70% de la participación en los derechos fiduciarios con el cual se toman las decisiones dentro del Comité, lo cual será válido para la totalidad de los BENEFICIARIOS.

g) Solicitar la terminación y liquidación del FIDEICOMISO por decisión unánime. El documento será suscrito por la totalidad de los miembros, lo cual será válido para la totalidad de los BENEFICIARIOS.

h) Establecer las facultades del GERENTE.

i) Autorizar al GERENTE para celebrar actos y contratos requeridos para el funcionamiento y ejecución del PROYECTO, cuya cuantía exceda el equivalente a 200 salarios mínimos legales mensuales.

j) Fijar los precios de las unidades inmobiliarias de apartamentos y su respectiva forma de pago.

k) Impartir las instrucciones necesarias al GERENTE para el cumplimiento del objeto y desarrollo del presente contrato.

DÉCIMO OCTAVA: BENEFICIARIOS DE ÁREA O FIDEICOMITENTES B: Serán aquellas personas que se vinculen al FIDEICOMISO mediante un contrato de vinculación que suscribirán con EL GERENTE y ALIANZA, con el propósito de aportar recursos al FIDEICOMISO y recibir por parte del EL GERENTE determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de beneficio fiduciario por parte de ALIANZA. Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario. La calidad de BENEFICIARIO DE AREA o FIDEICOMITENTE B solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación, y este haya sido aceptado por ALIANZA junto con todos los documentos soportes del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA, serán invertidos temporalmente en las Carteras Colectivas administradas por Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en el periodo preoperativo. En los contratos de vinculación suscritos deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

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

VIGESIMA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA: Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del EL GERENTE.
- El destino final que se de a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregados al EL GERENTE en el periodo operativo, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del EL GERENTE.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, 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 valor de las unidades resultantes del mismo.

- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los FIDEICOMITENTES o los BENEFICIARIOS DE AREA.

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

VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACION DE ALIANZA: Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Col$1.000.000.oo M/CTE) por concepto de las labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.
2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
   - Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción. La comisión pagada en la Etapa Preoperativa, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO será abonada a la suma total cobrada de manera posterior al cumplimiento de dichas condiciones.
   - Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente DOSCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS ($224.000.000.oo M/CTE) en veinticuatro (24) cuotas mensuales de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y TRES MIL PESOS PUNTO TREINTA Y TRES ($9.333.333.33) cada una.

En los siguientes eventos, ALIANZA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- Una suma de OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($8.000 por cada

tarjeta adicional a las unidades del PROYECTO.

- Pasados tres (3) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de ALIANZA de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

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

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

PARÁGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de las Carteras Colectivas administradas por ALIANZA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición de los FIDEICOMITENTES mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www. alianza.com.co.

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

PARÁGRAFO QUINTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE.

VIGÉSIMO SEGUNDA. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo de los FIDEICOMITENTES,

quienes desde ya autorizan a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

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

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del COMITE FIDUCIARIO
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de los FIDEICOMITENTES, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el COMITE FIDUCIARIO y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.

10.Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la presente transferencia de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por LOS FIDEICOMITENTES.

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

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

PARAGRAFO CUARTO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por LOS FIDEICOMITENTES , prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, LOS FIDEICOMITENTES firman en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que LOS FIDEICOMITENTES incumplan el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA..

VIGÉSIMO TERCERA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los

periodos. No obstante, el presente contrato no podrá darse por terminado hasta tanto se efectúe en su totalidad el pago del inmueble que sea transferido al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, en los términos de la cláusula décima segunda del presente contrato

VIGÉSIMO CUARTA. TERMINACIÓN: Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
   - Por incumplimiento de LOS FIDEICOMITENTES a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
   - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitido, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el COMITE FIDUCIARIO, presentada a la otra con treinta días calendario de antelación. En este evento LOS FIDEICOMITENTES deberán pagar a la FIDUCIARIA a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.
6. Por encontrarse LOS FIDEICOMITENTES incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMO QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las

CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES en proporción a su participación, se les reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo, si no se hubiese efectuado el pago total del inmueble transferido para el desarrollo de la primera Etapa a favor del Fideicomiso Lote San Luis, se reintegrará el inmueble del FIDEICOMISO al Fideicomiso Lote San Luis, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. Y si ya se efectúo el pago total del inmueble, el mismo será reintegrado a LOS FIDEICOMITENTES, previa cancelación de los costos antes mencionados. De igual forma, serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES, de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMO SEXTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán a LOS FIDEICOMITENTES o a quien estos designen dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

PARAGRAFO PRIMERO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE AREA. Mientras lo establecido en el presente parágrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

PARAGRAFO SEGUNDO: Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por los FIDEICOMITENTES, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por los FIDEICOMITENTES con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo de LOS FIDEICOMITENTES alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

VIGÉSIMO SEPTIMA: INTERVENTORIA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por **LOS FIDEICOMITENTES**, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

VIGÉSIMO OCTAVA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA: Se constituirá con el

número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

VIGÉSIMO NOVENA. PLAN DE CONTINGENCIA: Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA.** El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un periodo igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.
3. Incumplimiento por parte del EL GERENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.

4. El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

PARAGRAFO PRIMERO: Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

PARAGRAFO TERCERO: ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencia se entenderá que no continua con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el parágrafo cuarto siguiente.

PARAGRAFO CUARTO: En el evento que dentro del término previsto en el parágrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo parágrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMSISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓMOMO a los

BENEFICIARIOS DE AREA y al EL GERENTE, de acuerdo con los porcentajes de participación que tengan en el mismo, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el EL GERENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

TRIGESIMA. NOTIFICACIONES: Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES:

LANMAR S.A.S
Atención: Dr. LUIS ALFREDO NOGUERA
Dirección: Carrera 1ª No. 25 – 12 Apto 801
Teléfono: (5)4315360
e-mail: lanmarsas@hotmail.com

INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S
Atención: Dr. ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO
Dirección: Calle 23 No. 4 – 27 Edificio Centro Ejecutivo Of.307
Teléfono: (5)4311217
e-mail: inversionesza@hotmail.com

Z & Z INGENIEROS LTDA
Atención: Dr. ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA
Dirección: Calle 23 No. 4 – 27 Edificio Centro Ejecutivo Of.307
Teléfono: (5)4311217
e-mail: zucon_ltda@hotmail.com

INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S
Atención: Dr. JAVIER VILARIÑO AMALFI

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

Dirección: Carrera 45 No. 85 - 13
Teléfono: 3598434
e-mail: javier.vilarino@trendeoccidente.com

EDGARDO NAVARRO VIVES
Dirección: Carrera 45 No. 85 – 13
Teléfono: 3598434
e-mail: edgardonavarrov@hotmail.com

MONTOYA VIVERO MORALES & CIA S EN C
Atención: Dr. GABRIEL MONTOYA DE VIVERO
Dirección: Carrera 19 No. 93ª - 14
Teléfono: (1) 6111404
e-mail: hbeltran@pavimentouniversal.co

EL GERENTE
Atención: Dr. JAVIER VILARIÑO AMALFI
Dirección: Carrera 45 No. 85 – 13
Teléfono: 3598434
e-mail: javier.vilarino@trendeoccidente.com

EL CONSTRUCTOR
EDGARDO NAVARRO VIVES Y/O CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S
Atención: Dr. JORGE VILARIÑO AMALFI
Dirección: Carrera 45 No. 85 – 13
Teléfono: 3598434
e-mail: jvilarino1@hotmail.com

La FIDUCIARIA

45

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACION DELIMA

Atención: PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
Dirección: Kra 56 # 75 – 155 LC- 1
Teléfono: 57 (5)3456409
e-mail: palgarin@alianza.com.co

PARAGRAFO: En el evento que no sea posible la localización de los FIDEICOMITENTES, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de EL GERENTE, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agoto, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO, según corresponda,

constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

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

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS FIDEICOMITENTES**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente,

cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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

TRIGÉSIMO TERCERA: Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para los FIDEICOMITENTES, LOS ACREEDORES VINCULADOS y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día 20 MAR 2013

Hasta aquí la minuta.

LOS FIDEICOMITENTES,

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES
CC. 12.539.444
Representante Legal
LANMAR S.A.S.

ALIANZA,

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO
CC. 4.977.189
Representante Legal
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

GABRIEL MONTOYA DE VIVERO
CC. 7.421.625
Representante Legal
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A

JAVIER VILARINO AMALFI
CC. 72.165.113
Representante Legal
INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.

EDGARDO NAVARRO VIVES
CC. 17.168.942

ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA
CC. 79.589.655
Representante Legal
Z & Z INGENIEROS LTDA.

EL GERENTE :

JAVIER VILARINO AMALFI
CC. 72.165.113

EL CONSTRUCTOR:

JORGE VILARIÑO AMALFI
C.C 72.187.390
CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA EN EL FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA

Patrimonio Autónomo	**FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA**
GERENTE	**JAVIER VILARIÑO AMALFI**
ETAPA DEL PROYECTO	**K1 – PRIMERA ETAPA**
ENCARGO FIDUCIARIO	**10045007616-9**
Inmueble	Inmueble No.: K1- 709 Área construida aproximada: 146,32 Características del inmueble: descritas en el anexo 1. Garaje (s): 1-34 Deposito: A-53 Terraza: 0

BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
1. GEERT ANTOON ANNA Koch	Unión Libre	347716	Calle 142 Nº 1-99 T1 A805 Bello Horizonte	3114114904
			geertko@gmail.com	
			Ofc.	
2.			Res.	
			E- mail	
			Ofc.	

VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES	
Valor total de la vinculación:	877.496.225,46
Descuento:	$
Sobrecosto:	$
Valor de la unidad (es) a las cuales se vincula:	$ 877.496.225,46

Alianza Fiduciaria

Aportes en efectivo (2)	532.482.571,2
Total de la Financiación:	345.013.654.26

Plan de entrega de los aportes en efectivo (2)

Cuota	Valor	Fecha (dd/mm/aa)		Valor	Fecha (dd/mm/aa)
1	$ 5.000.000,00	08-Ene.-1			
2	$ 162.053.356,12	30-Ene.-16			
3	$ 155.946.643,88	28-Feb.-16			
4	$ 209.482.571.20	30-Sept.-16			

La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **EL GERENTE** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA. En caso de mora en el pago de las cuotas antes relacionadas, me obligo desde ahora apagar intereses a la tasa más alta permitida por la ley.

Direcciones para notificaciones:

LA FIDUCIARIA: Ave 15 No. 100 43 de Bogotá, Tel. 6447700

EL GERENTE: Calle 85 No. 44 – 52, Barranquilla, teléfono: 3528547

EL BENEFICIARIO DE AREA: Direccion: Calle 142 N° 1-99 T1 A-805 playa Dormida (Bello Horizonte –Santa marta), Celular: 3114114904, correo electrónico: geertko@gmail.com

Será responsabilidad de **EL BENEFICIARIO DE AREA** comunicar por escrito a **ALIANZA** y al **GERENTE** cualquier cambio de dirección.

Origen de los fondos:

Como BENEFICIARIO DE AREA declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc.): de la actividad económica.

Asesor Comercial: Claudia Patricia Carrillo Jiménez

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA

Alianza Fiduciaria

Fecha de Firma de este contrato: 07/01/2016

EL BENEFICIARIO DE AREA,

GEERT ANTOON ANNA KOCh
C.E. Nº 347716

Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA,** debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL GERENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO,** previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

1.1 Que **JAVIER VILARIÑO AMALFI,** en calidad de Gerente, **EDGARDO NAVARRO VIVES** en calidad de Fideicomitente Constructor y **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, , en calidad de Constructor, estos últimos por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES esto es LANMAR S.A.S., INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A., EDGARDO NAVARRO VIVES, Z & Z INGENIEROS LTDA., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S, tienen planificado el desarrollo de un proyecto inmobiliario el cual se llevará a cabo sobre unos Lotes de terreno ubicados en la Carrera 3 No. 135-98/135-50 de la ciudad de Santa Marta, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

1.2 Que mediante documento de privado de fecha de fecha 20 de marzo de 2013, se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA, a través del cual se desarrolla el PROYECTO.

1.3 Que los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA**, a través del cual se desarrolla el PROYECTO, son LANMAR S.A.S., INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A., EDGARDO NAVARRO VIVES, Z & Z INGENIEROS LTDA., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

1.4 **JAVIER VILARIÑO AMALFI,** quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta la condición de **GERENTE** del Proyecto está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de **EL PROYECTO.**

1.5 **EDGARDO NAVARRO VIVES,** dentro del Contrato de fiducia ostenta la calidad de Fideicomitente Constructor, quien conjuntamente con **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, llevarán a cabo las labores de Construcción del Proyecto, esto a su vez adelantarán sus gestiones por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES.

1.6 El proyecto se desarrolla a través de un esquema Fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de **EL GERENTE.**

1.7 EL BENEFICIARIO DE AREA se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace **EL GERENTE** con el propósito de que a la terminación del proyecto **EL GERENTE,** les haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y posteriormente **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** le efectúe la transferencia del mismo en los términos previstos en el presente contrato.

1.8 Para los anteriores efectos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las

instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **GERENTE.**

1.9 **EL FIDEICOMISO** tiene por objeto que **ALIANZA** permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará **EL GERENTE** , bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de éste y LOS FIDEICOMITENTES, para todos los efectos contractuales denominado **EL PROYEGTO,** en el lote de terreno descrito en el numeral 1.2 anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante el lote le fue transferido a **EL FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA.** Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por **EL GERENTE** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. **EL GERENTE** expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta **EL BENEFICIARIO DE AREA**, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o por conveniencia, sin alterar sustancialmente la unidad inmobiliaria; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de **JAVIER VILARIÑO AMALFI,** en su calidad de **GERENTE** que es del mismo y de los FIDEICOMITENTES.

1.10 Dado que **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula al **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de **EL PROYECTO** y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE AREA** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO,** y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de **BENEFICIARIO(S)** con relación a los demás derechos y obligaciones propios del GERENTE, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del GERENTE, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA.

1.11 **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

1.12 **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a **EL FIDEICOMISO,** en calidad de con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA,** para quien ostente la calidad de tal, contrato que el BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar en su totalidad.

1.13 En razón a que **JAVIER VILARIÑO AMALFI** ostenta la calidad de **GERENTE** contrae para con **EL BENEFICIARIO DE AREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO,** y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **EL GERENTE** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y notificar a **ALIANZA** acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA

PRIMERA: VINCULACIÓN: Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, **el BENEFICIARIO DE AREA** adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA.** Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA,** sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al mencionado inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

Por la vinculación que en el presente documento consta, **EL BENEFICIARIO DE AREA** no adquirirá el carácter de **GERENTE**, ni de FIDEICOMITENTE, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para **EL GERENTE o los FIDEICOMITENTES**, conservando estos últimos todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **GERENTE**

EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA

PARÁGRAFO PRIMERO: Tal como se acaba de indicar, **EL BENEFICIARIO DE AREA** sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio fiduciario el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria señalada, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de **EL PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en el documento denominado **LISTADO DE ESPECIFICACIONES (ANEXO NO. 1)**, que se entiende parte integrante de este contrato. No obstante, es claro que **EL BENEFICIARIO DE AREA** acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de **EL PROYECTO** y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA.** Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) el BENEFICIARIO DE AREA se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL GERENTE**

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta que el **PROYECTO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

PARÁGRAFO TERCERO. EL GERENTE garantiza a **EL BENEFICIARIO DE AREA** que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL GERENTE**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

PARÁGRAFO QUINTO: EL GERENTE, conjuntamente con **EDGARDO NAVARRO VIVES y CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, establecerán un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** pretendan introducir por

su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por **EL GERENTE**.

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de **EL PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL – GERENTE y LOS FIDEICOMITENTES concurrirán a la defensa de **ALIANZA**, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de **EL PROYECTO**, sin perjuicio de que **ALIANZA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA: EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que **EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA**, es de responsabilidad única y exclusiva de **EL GERENTE**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara que conoce y acepta que la construcción de **EL PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad de **LOS FIDEICOMITENTES** quienes delegaron la labor de construcción en **EDGARDO NAVARRO VIVES y CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, estos en su calidad de FIDEICOMITENTES CONSTRUCTOR y CONSTRUCTOR respectivamente, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que **ALIANZA** será la titular de los bienes que conformen **EL FIDEICOMISO**, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL GERENTE** en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de **EL FIDEICOMISO**.

PARAGRAFO: Los señores **EDGARDO NAVARRO VIVES, en calidad de FIDEICOMITENTE y CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, desarrollarán sus labores por cuenta y riesgo de los FIDEICOMITENTES.

TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** y por **EL BENEFICIARIO DE AREA** o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe **EL GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando **EL BENEFICIARIO DE AREA** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a ALIANZA como vocera del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del GERENTE y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL BENEFICIARIO DE AREA** por la prórroga que el **GERENTE** le conceda.

PARÁGRAFO PRIMERO: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **ALIANZA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades

públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL GERENTE** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, señalada en la primera hoja de este documento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

PARÁGRAFO TERCERO: ALIANZA otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y **EL GERENTE** entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de **ALIANZA** o de **EL GERENTE**, huelga del personal del **GERENTE**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **GERENTE**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de èstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

PARÁGRAFO CUARTO: La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

PARAGRAFO QUINTO: Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato **EL BENEFICIARIO DE AREA** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA**, en el evento en que **EL BENEFICIARIO DE AREA** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **GERENTE** de la boleta de entrada a registro, en todo caso desde el **BENEFICIARIO DE AREA** desde ya autoriza al **GERENTE** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** informará al **BENEFICIARIO DE AREA** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **BENEFICIARIO DE AREA** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **BENEFICIARIO DE AREA** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el GERENTE, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** un sanción equivalente al 25% del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **ALIANZA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL BENEFICIARIO DE AREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **ALIANZA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por **EL GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y un representante del **GERENTE,** y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL BENEFICIARIO DE AREA** ha recibido los inmuebles y que **EL GERENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si **EL BENEFICIARIO DE AREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en las oficinas del **GERENTE.** Es claro también que si como consecuencia de la negativa del BENEFICIARIO DE AREA a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

PARÁGRAFO TERCERO: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del **GERENTE,** aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

PARÁGRAFO CUARTO: En ningún caso **EL GERENTE** ni **ALIANZA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **GERENTE** y por tal motivo no se pudiere efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

PARÁGRAFO QUINTO: La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE AREA.**

PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta **EL PROYECTO,** por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO.**

PARÁGRAFO SEPTIMO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **EL GERENTE** y son responsabilidad de éste.

PARAGRAFO OCTAVO: La entrega de la tenencia del inmueble se hará constar en acta en la que se indicarán las observaciones sobre el estado del inmueble, las cuales no son causa justificada para no recibir el respectivo inmueble. Si el BENEFICIARIO DE AREA no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, se tendrá por entregado en dicha fecha para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de los inmuebles quedarán a disposición del BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del GERENTE.

QUINTA: GASTOS: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA y del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** por partes iguales. Los gastos del impuesto de

registro y los derechos de registro serán por cuenta del BENEFICIARIO DE AREA exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al **GERENTE**, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que **EL GERENTE** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **EL BENEFICIARIO DE AREA**; el faltante, si existiere, será cubierto por **EL BENEFICIARIO DE AREA**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula **EL BENEFICIARIO DE AREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por **EL FIDEICOMISO**.

SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL GERENTE se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de **EL FIDEICOMITENTE B** , inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. Igualmente a partir de la fecha de suscripción del presente contrato será de cargo de **EL BENEFICIARIO DE AREA** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a ALIANZA a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

PARÁGRAFO: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, o un tributo que grave al **FIDEICOMISO** o que tenga como base los bienes que lo conforman, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL GERENTE hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL GERENTE** de conformidad con la ley. **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL GERENTE** o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

OCTAVA: REMUNERACIÓN: ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de las Carteras Colectivas administradas por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra **ALIANZA** con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este contrato, **EL BENEFICIARIO DE AREA** o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a **ALIANZA** con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) 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 Superintendencia Financiera para este concepto.

NOVENA: VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de **EL PROYECTO.**

DÉCIMA: TERMINACIÓN. Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del **FIDEICOMISO.**
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por las causales previstas en la ley.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. Por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la entrega de los aportes indicados en la página primera.
7. Por encontrarse el BENEFICIARIO DE AREA incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente

DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del **GERENTE,** y aceptación de **ALIANZA.**

DÉCIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

DÉCIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **ALIANZA** al momento de la vinculación. **ALIANZA** queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ: ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE B exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riegos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de

la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

C. RIESGO OPERATIVO: La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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

DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de **EL PROYECTO**.
2. ALIANZA no participa en el desarrollo de **EL PROYECTO**, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se de a los recursos entregados.
3. ALIANZA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al **GERENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, **ALIANZA** enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por EL BENEFICIARIO DE AREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

DECIMA QUINTA: TERMINACION UNILATERAL ANTICIPADA. Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este contrato cuando:

- **EL BENEFICIARIO DE AREA** incumpla alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual **ALIANZA** podrá descontar directamente la suma referida en la cláusula Décima Séptima siguiente de los recursos que el **BENEFICIARIO DE AREA** haya entregado al **FIDEICOMISO**.
- **EL BENEFICIARIO DE AREA** se encuentre en mora de más de 60 días en los aportes estipulados en la primera página de este documento, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el punto anterior. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a **EL GERENTE** el hecho de la desvinculación de EL **BENEFICIARIO DE AREA**, y **EL GERENTE** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato.
- **EL BENEFICIARIO DE ÁREA O EL GERENTE** no entregue la información y documentación requerida por **ALIANZA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del

Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.

PARÁGRAFO PRIMERO: En los casos en que el contrato se dé por terminado, por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** procederá a la enajenación a título oneroso de la unidad inmobiliaria a la cual se refiere el beneficio de área, respecto del cual se hallaba vinculado **BENEFICIARIO DE AREA** incumplido, sin requisito adicional.

DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES: 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.

DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA. En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales que adquieren recíprocamente **EL BENEFICIARIO DE AREA** y **EL GERENTE**, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al 25% del valor de la unidad inmobiliaria objeto el presente contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios.

DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL GERENTE** del Proyecto y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

DECIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2004, y la circular externa 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega de una (s) unidades inmobiliarias, como transferencia a título de beneficio fiduciario.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del GERENTE en la etapa operativa conforme se establece en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA.
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en la Cartera Colectiva Abierta ALIANZA y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de la cartera colectiva abierta ALIANZA, de un fondo especial o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

VIGÉSIMA: MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y a cargo de **BENEFICIARIOS DE AREA**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil

VIGESIMA PRIMERA: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en TRES originales del mismo tenor y valor, uno para **EL BENEFICIARIO DE AREA**, uno para **EL GERENTE** y otro para **ALIANZA**, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento

Alianza Fiduciaria

LA FIDUCIARIA,

C.C.
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ÁREA DE GESTIÓN
ALIANZA FIDUCIARIA
Vo. Bo.

EL GERENTE,

C.C. 72.165.113
JAVIER VILARIÑO AMALFI

EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B

GEERT ANTOON ANNA KOCH
C.E. Nº 347716

OTROSÍ N° 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA

Entre los suscritos, a saber:

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.539.444 expedida en Santa Marta, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **LANMAR S.A.S.** sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el NIT. 900.484-318-8, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, **ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.977.189, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el NIT. 900.396.523-4, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, **GABRIEL MONTOYA DE VIVERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.421.625, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A,** sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No 2.504 del 19 de septiembre de 2011, domiciliada en Barranquilla, identificada con el NIT. 830.098.738-9, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, **ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.589.655, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **Z & Z INGENIEROS LTDA.,** sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el Nit: 900.231.560, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta; y **JAVIER VILARINO AMALFI**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Barranquilla, identificada con el Nit 900.478.130-6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla; quienes en el contrato de fiducia mercantil de la referencia se han denominado **LOS FIDEICOMITENTES**; y **EDGARDO NAVARRO VIVES**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la

cédula de ciudadanía número 17.168.942, quien actúa en su propio nombre y representación, y quien en el mismo contrato fue designado como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Y

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA, mayor de edad, domiciliada y residente en Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, quien en su calidad de Representante Legal, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**

Hemos acordado la presente modificación parcial al contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA, suscrito el día 20 de marzo de 2013, en lo siguiente:

CLÁSULA PRIMERA: El acápite que regula el plazo establecido para la culminación del período Pre-operativo, estipulado en la Cláusula Décima, "Desarrollo del Proyecto" del contrato de fiducia mercantil, quedará como sigue:

> *El término para la culminación del periodo pre-operativo de la Primera Etapa es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por seis (6) meses más de manera automática. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA, que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.*

CLÁUSULA SEGUNDA: De conformidad con lo anterior, se entiende eliminada y sin ninguna validez ni eficacia la expresión *"Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por seis (6) meses más de manera automática, siempre y cuando al último día*

del vencimiento del periodo inicial solo falte un diez por ciento (10%) o menos de las vinculaciones necesarias para el cumplimiento del punto de equilibrio previsto en el tercer ítem de las Condiciones de Giro mencionadas en la presente cláusula"; reivindicándose de esta forma la prórroga automática del contrato sin ningún requisito adicional.

CLAUSULA TERCERA. PERMANENCIA. Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA, suscrito el día 20 de Marzo de 2.013, permanecen vigentes en todo su contenido.

En constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Barranquilla, a los 07 días del mes de Enero de 2.014

LOS FIDEICOMITENTES,

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES
CC. 12.539.444
Representante Legal
LANMAR S.A.S.

ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO
CC. 4.977.189
Representante Legal
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

GABRIEL MONTOYA DE VIVERO
CC. 7.421.625
Representante Legal
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A

ALIANZA,

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal

Vo. Bo. Jurídica Alianza

OTRO SI No. 01
Encargo No. 10045007616-9
AL CONTRATO DE VINCULACION FIDEICOMISO
PROYECTO MAKAIRA- CASA DE PLAYA

Entre los suscritos, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA, Geert Antoon Anna Koch,** identificado con la cédula de Extranjería número **347716** de **colombia; JAVIER EDUARDO VILARIÑO AMALFI** identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113 de Barranquilla quien en el presente acto obra en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO MAKAIRA- CASA DE PLAYA.**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986; existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, sociedad que se denominará en el texto del presente contrato **ALIANZA**, en su condición de vocera del fideicomiso denominado **MAKAIRA CASA DE PLAYA**, se celebra el presente Otro si al **CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO MAKAIRA-CASA DE PLAYA Encargo No. 10045007616-9**, suscrito por la partes el día **siete (07)** del mes **Enero (01)** del año **Dos Mil Dieciséis (2016)**, en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar el contrato de vinculación al fideicomiso N° **10045007616-9**, suscrito por las partes el día **siete (07)** del mes de **Enero (01)** del año **Dos Mil Dieciséis (2016)**, en los siguientes términos:

1. Modificar Forma de Pago.

El valor de la unidad, la suma de **Ochocientos Setenta y Siete Millones Cuatrocientos Noventa y seis Mil Doscientos veinticinco pesos** m/cte. $ **877.496.225, 46** de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente así:

1	$ 5.000.000,00	08-Ene.-16			
2	318.000.000,00	15-Feb.-16			
3	209.482.571,20	30-Sept.-16			
Escrituración: $ 345.013.654,26					

En caso de mora el pago de las cuotas antes relacionada, me obligo desde ahora a pagar intereses a la tasa más alta permitida por la ley.

Total de la cuota inicial: $ **532.482.571,2**
Pago correspondiente a la escrituración: $ **345.013.654,26**

SEGUNDO: PERMANENCIA. Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de vinculación al fideicomiso **N° 10045007616-9** de fecha **Siete (07)** de **Enero (01)** de año **Dos Mil Dieciséis (2.016)**, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contraríe la modificación contenida en este documento.

En Constancia de la Instrucción modificada mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Barranquilla, a los **Dieciocho (18)** días, del mes de **enero (01)** de año **Dos Mil Dieciséis (2.016).**

BENEFICIARIO(s) DE AREA,

Geert Antoon Anna Koch
C.C. N° 347716

EL GERENTE DEL PROYECTO,

Javier Vilariño Amalfi
C.C. N° 72.165.113

La FIDUCIARIA,

C.C. N°

ÁREA DE GESTIÓN
ALIANZA FIDUCIARIA
Vo. Bo.

OTROSÍ N°2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA

Entre los suscritos, a saber:

A) PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA, mayor de edad, Colombiana, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22'479.100 expedida en Barranquilla, quien en el otorgamiento de la presente escritura pública actúa en nombre y representación de la sucursal Barranquilla de la sociedad denominada **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** NIT 860.531.315-3, sociedad de servicio financieros, legalmente constituida, según consta en la escritura pública número 545 de fecha once (11) de febrero del año 1.986 otorgada en la notaria Décima (10ª) de Cali, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, que se anexa, la cual actúa única y exclusivamente en su condición de vocera del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA**, constituido mediante documento privado de fecha veinte (20) de Marzo de dos mil trece (2.013) y modificado mediante otrosí N°1 de fecha siete (07) de Enero de dos mil catorce (2.014).

B) LUIS ALFREDO NOGUERA COTES, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.539.444 expedida en Santa Marta, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **LANMAR S.A.S.** sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el NIT. 900.484-318-8, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta

C) ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.977.189, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el NIT. 900.396.523, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta.

D) JAVIER VILARIÑO AMALFI, mayor de edad identificado con cédula de ciudadanía número 72.165.113, actuando como Representante Legal de la sociedad **INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Barranquilla, identificada con el Nit 900.478.130-6, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla.

E) GABRIEL MONTOYA VIVERO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 7.421.625 en su calidad de representante legal de la sociedad **MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No 2.504 del 19 de septiembre de 2011, domiciliada en Barranquilla, identificada con el NIT. 830.098.738-9, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla.

F) ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.589.655, quien actúa como Representante Legal de la sociedad **Z & Z INGENIEROS LTDA.**, sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el Nit. 900.231.560, lo cual se acredita cón el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de

Comercio de Santa Marta.

Todos los anteriores quienes ostentan la calidad de FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA; y

G) **EDGARDO NAVARRO VIVES**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.168.942, quien actúa en su propio nombre y representación, y quien en el mismo contrato de fiducia fue designado como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Y manifestaron que a través del presente documento han acordado modificar parcialmente el contrato de fiducia mercantil que originó el FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, en los términos que aquí se consignan y previa consideración de los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO: Que mediante carta de instrucciones irrevocables de fecha treinta (30) de enero de 2013, la sociedad LANMAR S.A.S., en su calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS, le otorgó a EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR SAS, INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S, Z & Z INGENIEROS LTDA Y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA, la facultad de informar a LA FIDUCIARIA sobre el área que debe desenglobarse de los lotes de terreno pertenecientes al FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS, según la etapa a ejecutar en el FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, y solicitar a la Fiduciaria que proceda al desenglobe y la transferencia del área desenglobada al patrimonio autónomo mencionado en último lugar.

SEGUNDO: Que de acuerdo con lo anterior, y según el Parágrafo Segundo de la Cláusula Sexta del Contrato de Fiducia mercantil FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA:

> ***PARAGRAFO SEGUNDO.*** *También formarán parte del FIDEICOMISO los inmuebles o el segmento de ellos sobre el cual se desarrollarán las diferentes Etapas del PROYECTO. Dichos inmuebles se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria número 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta que son actualmente propiedad del Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza Fiduciaria S.A. (...)*
>
> *Obtenido el punto de equilibrio del proyecto por etapas, LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S, Z & Z INGENIEROS LTDA, MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A, INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S y EDGARDO NAVARRO VIVES, deberán informar sobre el área que deba desenglobarse según la etapa a ejecutar, y solicitarán a LA FIDUCIARIA como vocera del Fideicomiso Lote San Luis que proceda el desenglobe y la transferencia de área desenglogaba al FIDEICOMISO (...)"*

TERCERO: Que por convenir a LANMAR S.A.S., a EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S, Z & Z INGENIEROS LTDA Y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA, mediante otrosí de fecha 1° de julio de 2.014 se modificaron las instrucciones irrevocables de fecha treinta (30) de enero de dos mil trece (2.013), estipulando que:

(...) la facultad que se delega en EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR SAS, INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S, Z & Z INGENIEROS LTDA Y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA será la de informar, a su criterio durante cualquier etapa del Fideicomiso de Desarrollo, sobre el área que debe desenglobarse según la etapa a ejecutar. El área que se desenglobe se mantendrá dentro del FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS, hasta que obtenido el punto de equilibrio EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR SAS, INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S, Z & Z INGENIEROS LTDA Y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA, soliciten a la Fiduciaria que proceda a la transferencia de dicha área desenglobada al Fideicomiso de Desarrollo.

CUARTO: Que modificadas las condiciones del negocio, se hace necesario reformar igualmente el contrato de fiducia mercantil para adaptarlo a tales disposiciones, eliminando el punto de equilibrio como requisito para la subdivisión o desenglobe de los lotes, por lo cual se acuerdan las siguientes

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: El Parágrafo Segundo de la Cláusula Sexta del Contrato de fiducia mercantil "MAKAIRA CASA DE PLAYA", quedará como sigue:

PARAGRAFO SEGUNDO. *También formarán parte del FIDEICOMISO los inmuebles o el segmento de ellos sobre el cual se desarrollarán las diferentes Etapas del PROYECTO. Dichos inmuebles se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria número 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta que son actualmente propiedad del FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS constituido en Alianza Fiduciaria S.A., los cuales se entenderán real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición.*

LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S, Z & Z INGENIEROS LTDA, MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A, INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S y EDGARDO NAVARRO VIVES señalarán a ALIANZA, cuando lo consideren pertinente, la fracción de terreno que como vocera del FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS debe desenglobar de los lotes de terreno arriba mencionados. El predio así subdividido se mantendrá en el FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS hasta tanto la etapa del PROYECTO que se desarrollará sobre tal inmueble cumpla con el punto de equilibrio que le corresponda. Ocurrido lo anterior, LOS FIDEICOMITENTES podrán instruir la transferencia de esa franja de terreno desde el FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA como requisito para dar por cumplidas LAS CONDICIONES DE GIRO, de conformidad con la carta de instrucciones irrevocables de fecha treinta (30) de enero de dos mil trece (2.013) y su otrosí de fecha 1° de julio de 2.014.

CLÁUSULA SEGUNDA. Que por no entrañar la presente modificación cambio alguno en las CONDICIONES DE GIRO informadas a los terceros (Encargantes) interesados en vincularse al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA en las Cartas de Instrucciones suscritas por ellos, no es necesario contar con su aceptación para la adopción de la misma.

CLAUSULA TERCERA. PERMANENCIA. Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA, suscrito el día veinte (20) de marzo de dos mil trece (2.013) y su otrosí N°1 de fecha siete (07) de enero de dos mil catorce (2.014), permanecen vigentes en todo su contenido.

En constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Barranquilla, a los ocho (08) días del mes de julio de 2.014

LOS FIDEICOMITENTES,

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES
CC. 12.539.444
Representante Legal
LANMAR S.A.S.

ALIANZA,

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal

ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO
CC. 4.977.189
Representante Legal
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

GABRIEL MONTOYA DE VIVERO
CC. 7.421.625
Representante Legal
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A

EDGARDO NAVARRO VIVES
CC. 17.168.942

27

ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA
CC. 79.589.655
Representante Legal
Z & Z INGENIEROS LTDA.

JAVIER VILARINO AMALFI
C.C. 72.165.113
Representante Legal
INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.
NIT 900.478.130-6

OTROSI No. 02
Encargo No. 10045007616-9
AL CONTRATO DE VINCULACION FIDEICOMISO
PROYECTO MAKAIRA CASA DE PLAYA

UNIDAD: 709

Entre los suscritos, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA,** Geert Antoon Anna Koch, identificado con la cédula de extranjería 347716; **JAVIER EDUARDO VILARIÑO AMALFI** identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113 de Barranquilla quien en el presente acto obra en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO MAKAIRA CASA DE PLAYA.**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986; existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, sociedad que se denominará en el texto del presente contrato **ALIANZA,** en su condición de vocera del fideicomiso denominado **MAKAIRA CASA DE PLAYA,** se celebra el presente Otro si al **CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA Encargo No. 10045007616-9**, suscrito por la partes el día 07 del mes Enero del año 2016, en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar el contrato de vinculación al fideicomiso N° 10045007616-9 suscrito por las partes el día 07 del mes Enero del año 2.016, en los siguientes términos:

1. Modificar Forma de pago

El valor de la unidad, la suma de Ochocientos Setenta y Siete Millones Cuatrocientos Noventa y Seis Mil Doscientos Veinticinco pesos m/cte. **$877.496.225,46** de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente así:

	Cuota	Fecha	
1	$5.000.000,00	08-01-2016	Cuota Inicial
2	$318.000.000,00	15-02-2016	Cuota Inicial
3	$209.482.571,20	30-09-2016	Cuota Inicial

Escrituración: $ 345.013.654,26

En caso de mora el pago de las cuotas antes relacionadas, me obligo desde ahora a pagar intereses a la tasa más alta permitida por la ley.

Total, de la cuota inicial: $**532.482.571,2**
Pago correspondiente a la escrituración: **$345.013.654,26**

El señor Geert Antoon Anna Koch, identificado con C.E 347.716, cancelará parte de los recursos para la adquisición del inmueble con aportes de su Fondo Voluntario de Pensiones, activo y vigente en Alianza Fiduciaria, Fondo No. 60030013127.

SEGUNDO: Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de vinculación al fideicomiso N° 10045007616-9 de fecha 07 de enero de año Dos Mil 2.016, y del OTRO SI no.01 suscrito el 18 del mes de enero del año 2016, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contraríe la modificación contenida en este documento.

El presente documento se otorga en tres (3) copias del mismo tenor literal el día 21, del mes de septiembre de 2.016.

LA FIDUCIARIA

CC _____ de _____

EL GERENTE

C.C. 72.165.113 de Barranquilla

EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) y/o EL(LOS) BENEFICIARIO(s) DE AREA

Geert Antoon Anna Koch
CE N° 347716

ÁREA DE GESTIÓN
ALIANZA FIDUCIARIA
V°. B°.

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN ARDILA

PODER ESPECIAL

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía número CC 22.479.100 expedida en Barranquilla, quien en su calidad de Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que actúa única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos que se relacionan en el siguiente cuadro, por el presente documento otorgo PODER ESPECIAL, amplio y suficiente como en derecho se requiera, a **CESAR AUGUSTO SALAS NIEBLES**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, Republica de Colombia, identificado con la cédula de ciudadanía número C.C 72.238.094 de Barranquilla, para que en lo que respecta a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera de los citados fideicomisos, suscriba (i) contratos de vinculación con los Beneficiarios de Área, (ii) otrosíes a los mencionados contratos de vinculación, (iii) cesiones que celebren los Beneficiarios de Área, en señal de aprobación de las mismas (iv) cesiones que celebren los encargantes durante la fase preoperativa del proyecto, respecto de los encargos fiduciarios por ellos constituidos en el Fondo Abierto Alianza, en señal de darse por notificada de las mismas:

NOMBRE NEGOCIO
FIDEICOMISO BAMBULOFT
FIDEICOMISO BALCONES DE SANTA MARIA
FIDEICOMISO LOTE VITRA 57
FIDEICOMISO EDIFICIO CCI
FIDEICOMISO TERRANOVA
FIDEICOMISO CALIFORNIA
FIDEICOMISO CENTRO DE CONVENIENCIA MEDITERRANEO
MODIFICACIÓN INTEGRAL ENTORNA INCOL TABOR
MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO ENTORNA
MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO FIDUALIANZA - ENTORNA - INCOL - NUEVO HORIZONTE - TABOR
FIDEICOMISO BAMBÚ - VALLEDUPAR
FIDEICOMISO MONTESION
FIDEICOMISO PROMOTORA PARQUE DE GALILEA
FIDEICOMISO ANTARES HORIZONTE
FIDEICOMISO LOTE GAIRA - VILLAS DE MENORCA (INTEGRADOS)
MODIFICACIÓN INTEGRAL FIDEICOMISO LOTE SOLEDAD
FIDEICOMISO BAMBU TERRA VALLEDUPAR
NOMBRE NEGOCIO

FIDEICOMISO UAU LA LOMA
FIDEICOMISO MOLTOBELLO
FIDEICOMISO TORRES DEL CIELO
FIDEICOMISO LOTE AVI SANKARA PALMS
FIDEICOMISO PROYECTO AVI-5582 - OM
MODIFICACIÓN INTEGRAL FIDEICOMISO LOTE VILLAGE - GIOCO
FIDEICOMISO LOTE CISNEROS - JOSEPHINA
FIDEICOMISO BALCONES DE SAN JOSE
FIDEICOMISO CIUDAD DE HUESCA
FIDEICOMISO ECLIPCE 79
FIDEICOMISO LOFT 82
FIDEICOMISO DEL MAR CENTER
FIDEICOMISO LOTE CENTRO COMERCIAL ARRECIFE
FIDEICOMISO EDIFICIO DESTINY
FIDEICOMISO EDIFICIO RIVER PARK
FIDEICOMISO THE POINT
FIDEICOMISO ALTOS DE BETANIA
FIDEICOMISO BC EMPRESARIAL
FIDEICOMISO AGUAMARINA BEACH RESORT
FIDEICOMISO AGUAMARINA BEACH RESORT- LAS OLAS
FIDEICOMISO EDIFICIO CAPRINO
LOTE PARQUE WASHINGTON - ATLANTICA TORRE EMPRESARIAL
MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO LOTE IC INGENIEROS
FIDEICOMISO SANTORINI SUITES
MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO LOTE ZILOG
FIDEICOMISO EDIFICIO ALUNA
FIDEICOMISO MURANO APARTAMENTOS
MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO LOTE NUEVO HORIZONTE
FIDEICOMISO INMOBILIARIO ANTILIA
FIDEICOMISO INMOBILIARIO COUNTRY 78
FIDEICOMISO LOTE CACTUS - MIRAGE 57
FIDEICOMISO CONDOMINIO ISABELLA
FIDEICOMISO LOTE VIZCAYNE APARTAMENTOS
FIDEICOMISO PROYECTO ORSAY
FIDEICOMISO VIVERDI 94
FIDEICOMISO RIVER PLACE
NOMBRE NEGOCIO
FIDEICOMISO CRISTAL

FIDEICOMISO SKY CONDOMINIO
FIDEICOMISO EDIFICIO CLARETTE
FIDEICOMISO RIU 52
FIDEICOMISO BLANC APARTAMENTOS
FIDEICOMISO BUGATTI
FIDEICOMISO BONNAVISTA
FIDEICOMISO ALTOS DE LA CEIBA
MODIFICACION INTEGRAL PARQUE VENEZUELA - EVORA 85
FIDEICOMISO KILY OCEAN TOWERS
FIDEICOMISO VIVERDI RESERVA CAMPESTRE
FIDEICOMISO AMBAR ROCA
FIDEICOMISO EDIFICIO ACACIA
FIDEICOMISO LA CASTELLANA
FIDEICOMISO BARCELONA MAR
TRIANGULO DE ORO
FIDEICOMISO EDIFICIO ARGENTO
FIDEICOMISO LOTE VILLA TIVOLI
FIDEICOMISO WIWA
FIDEICOMISO LOTE WIWA
FIDEICOMISO SKY 96
FIDEICOMISO TORRES DEL PORTAL
FIDEICOMISO IRATI
FIDEICOMISO IROTAMA RESERVADO
FIDEICOMISO TORRE DE LAS PALMAS
FIDEICOMISO SIXTY FOUR
FIDEICOMISO FORTY FIVE
FIDEICOMISO BAVARIA 13-60
FIDEICOMISO EDIFICO ANCON
FIDEICOMISO MAKAIRA - CASA DE PLAYA
FIDEICOMISO DALI APARTAMENTOS
FIDEICOMISO GRAN BAZAR
MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO LOTE F 81 - 15 UNIQUE
FIDEICOMISO VILLAS DEL PORTAL 1
FIDEICOMISO VILLAS DEL PORTAL 2
FIDEICOMISO PLAZA SEÑORIAL
FIDEICOMISO MADEIRA APARTAMENTOS
NOMBRE NEGOCIO
FIDEICOMISO CONJUNTO VILLA CAMPESTRE - CONDOMINIO TENERIFE

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACION DELIMA

FIDEICOMISO UNIDAD RESIDENCIAL KAIROS
FIDEICOMISO EDIFICIO EL GOLF
FIDEICOMISO EDIFICIO MINT
FIDEICOMISO LOTE BAMBU CONDOMINIO
MODIFICACION INTEGRAL FIDEICOMISO LOTE INVERACTIVA - CEIBA BLANCA
FIDEICOMISO EDIFICIO VERONA
FIDEICOMISO DANTE STILNOVO
FIDEICOMISO EDIFICIO SANTORINI
FIDEICOMISO QUINTAS DE LA PALMA INMOBILIARIO
FIDEICOMISO DANTE FIRENZE
FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE LA CAMPIÑA
FIDEICOMISO GRANATE APARTAMENTOS
FIDEICOMISO LA MARIA ARACATACA
FIDEICOMISO EDIFICIO NAXOS
FIDEICOMISO CAMINO DEL MAR
FIDEICOMISO MAGENTA
MODIFICACIÓN INTEGRAL FIDEICOMISO NOVO 90
FIDEICOMISO BARUC 95
FIDEICOMISO XANDU
FIDEICOMISO BRISAS DEL CARIBE ETAPA 1
FIDEICOMISO EDIFICIO VILLAMMARE
FIDEICOMISO CARIBE PLAZA APARTAMENTOS ETAPA I
FIDEICOMISO PUERTO DE ORO
FIDEICOMISO ARBOLEDA LOFT
FIDEICOMISO EDIFICIO PERLATO
FIDEICOMISO FLORES DE MARIA
FIDEICOMISO EDIFICIO MIRADOR DEL POBLADO

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en su condición de vocera de los mencionados Patrimonios Autónomos y Encargos Fiduciarios, confiere al Apoderado, poder y autoridad suficiente para el desempeño de las facultades arriba mencionadas.

Cordial saludo,

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
Representante Legal
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Actuando única y exclusivamente como vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos relacionados en el cuadro anterior.

Acepto,

CESAR AUGUSTO SALAS NIEBLES
C.C. No. 72.238.094 de Barranquilla

OTROSI No 03 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA

Entre los suscritos a saber:

(i). **LUIS ALFREDO NOGUERA COTES**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.539.444 expedida en Santa Marta, quien actúa en calidad de Representante Legal de **LANMAR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado de fecha catorce (14) de diciembre de 2011, inscrita el diecinueve (19) de diciembre de 2011 bajo el número 00030058 del Libro IX, identificada con NIT 900.484.318-8, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla.

(ii). **ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 4.977.189, quien actúa en calidad de Representante Legal de **INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado No 00001 de la Asamblea constitutiva de Santa Marta el 18 de noviembre de 2010, inscrita el 22 de noviembre de 2010 bajo el número 00024243 del Libro IX, identificada con NIT 900.396.523-4, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta.

(iii). **GABRIEL MONTOYA DE VIVERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.421.625, quien actúa en calidad de Representante Legal de **MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública No 2.504 del diecinueve (19) de Septiembre de 2001 otorgada en la Notaria Treinta (30), inscrita el siete (7) de diciembre de 2005 bajo el número 121336, identificada con NIT 830.098.738-9, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla.

(iv). **ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.589.655 expedida en Bogotá, quien actúa en calidad de Representante Legal de **Z & Z INGENIEROS LTDA**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública del 15 de julio de 2008 otorgada en la Notaria Segunda de Santa Marta, inscrita el 25 de Julio de 2008 bajo el número 00022463 del Libro IX, identificada con NIT 900.231.560, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta.

(v). **JAVIER VILARIÑO AMALFI**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113 ,quien actúa en calidad de Representante Legal de **INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado de fecha ocho (8) de noviembre de 2011, inscrita el once (11) de noviembre de 2011 bajo el número 175.325, identificada con NIT 900.478.130-6, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla.

Quien en conjunto para los efectos del presente documento se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES,**

(vi). **EDGARDO NAVARRO VIVES**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.168.942 expedida en Bogotá D.C., quien actúa en nombre propio y representación y quien se denominara **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

(vii). **JORGE VILARIÑO AMALFI**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.187.390, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, sociedad legalmente constituida por documento privado de fecha dieciséis (16) de noviembre de 2012 inscrita el veinticuatro

(24) de noviembre de 2012 bajo el número 248592, identificada con NIT 900.484.318-8, tal y como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, quien en el presente acto se denominara **EL CONSTRUCTOR**.

(viii). **JAVIER VILARINO AMALFI** mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cedula de ciudadanía No 72.165.113, quien actúa en nombre propio y representación y quien en adelante se denominara **EL GERENTE DEL PROYECTO**,

y

(ix). **PEGGY ALGARIN LADRÓN DE GUEVARA,** mayor de edad, domiciliada y residente en Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100, quien en su calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de 1.986, otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA** y/o **LA FIDUCIARIA,**

Manifestaron que comparecen a suscribir, como en efecto lo hacen la presente modificación al Contrato de Fiducia Mercantil por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA,** previas las siguientes consideraciones:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado de fecha veinte (20) de marzo de dos mil trece (2013) fue celebrado entre LOS FIDEICOMITENTES, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, EL

CONSTRUCTOR, EL GERENTE DEL PROYECTO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., un contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, en adelante EL CONTRATO.

SEGUNDA: Que EL CONTRATO se modificó mediante el Otrosí No 01 del siete (7) de enero de dos mil catorce (2014), y Otrosí No 02 del 08 de Julio de dos mil catorce (2014).

TERCERA: Que mediante carta de instrucciones irrevocables de fecha 30 de enero de dos mil trece (2.013) modificada el primero (01) de julio de dos mil catorce (2014) y ocho (08) de septiembre de dos mil catorce (2014) la sociedad LANMAR S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS, le delegó a "EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., Z&Z INGENIEROS LTDA y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA la facultad de informar, a su criterio durante cualquier etapa del Fideicomiso de Desarrollo, sobre el área que debe desenglobarse según la etapa a ejecutar. El área que se desenglobe se mantendrá dentro del FIDEICOMISO LOTE SAN LUIS, hasta que obtenido el punto de equilibrio,, EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., Z&Z INGENIEROS LTDA y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA soliciten a la Fiduciaria que proceda a la Transferencia de dicha área desenglobada al Fideicomiso de Desarrollo. No obstante lo anterior LANMAR S.A.S, EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., Z&Z INGENIEROS LTDA y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA han acordado que en el caso de la primera etapa del Proyecto, el área que se desenglobará podrá transferirse al Fideicomiso de Desarrollo, sin requerir el cumplimiento del punto de equilibrio, bastara la solicitud que a su criterio EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., Z&Z INGENIEROS LTDA y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA, presenten a la Fiduciaria para dicha transferencia".

CUARTA: Que modificadas las condiciones del negocio, se hace necesario reformar igualmente el contrato de fiducia mercantil para adaptarlo a tales disposiciones, eliminando el punto de equilibrio en esa primera etapa, como requisito para la transferencia del el lote desenglobado al Fideicomiso.

Conforme a lo anterior, las partes han acordado modificar parcialmente EL CONTRATO, razón por la cual se suscribe el presente otrosí que se ha de regular por las siguientes::

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA.- Se modifica la Paragrafo Segundo de la Clausula Sexta. Conformación del Fideicomiso, la cual quedará en los siguientes términos

"PARÁGRAFO SEGUNDO: *También formarán parte del FIDEICOMISO los inmuebles o el segmento de ellos sobre el cual se desarrollaran las diferentes Etapas del PROYECTO. Dichos inmuebles se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria número 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Instrumentos Público de Santa Marta que son actualmente propiedad del Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza Fiduciaria S.A., los cuales se entenderán real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dicho bien se encuentre en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en el correspondiente certificado de libertad y tradición.*

LOS FIDEICOMITENTES, EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., Z&Z INGENIEROS LTDA y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA, deberán informar sobre el área que deba desenglobarse según la etapa a ejecutar, y solicitaran a LA FIDUCIARIA como vocera del Fideicomiso San Luis que proceda el desenglobe y la transferencia del área desenglobada al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA, de conformidad con las instrucciones irrevocables impartidas por LANMAR S.A.S. Fideicomitente del Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza Fiduciaria S.A. y por las demás personas naturales y jurídicas en quienes se delega esta facultad de acuerdo con lo

establecido en la carta de instrucciones conjuntas suscrita en el Fideicomiso San Luis. No obstante lo anterior, es requisito para el complimiento de las CONDICIONES DE GIRO, tener el área desenglobada y transferida al FIDEICOMISO que por este acto se constituye. En el caso de la *primera etapa del Proyecto, el área que se desenglobará podrá transferirse al Fideicomiso Makaira Casa de Playa, sin requerir el cumplimiento del punto de equilibrio, bastara la solicitud que a su criterio EDGARDO NAVARRO VIVES, INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., Z&Z INGENIEROS LTDA y MONTOYA VIVERO MORALES CIA SCA, presenten a la Fiduciaria para dicha transferencia."*

CLÁUSULA SEGUNDA.- Que por no entrañar la presente modificacion cambio alguno en las CONDICIONES DE GIRO informadas a los terceros (Encargantes) interesados en vincularse al FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA en las Cartas de instrucciones suscritas por ellos, no es necesario contar con su aceptacion para la adopcion de la misma.

CLASULA TERCERA.-Las partes manifiestan que las demás clausulas del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA CASAS DE PLAYA, celebrado mediante documento privado de fecha veinte (20) de marzo de dos mil trece (2013) y sus modificaciones, continúan vigentes y sin modificación alguna en todo aquello que no sea contrario a lo aquí establecido.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en siete (07) ejemplares de igual valor e identico tenor, con destino a cada una de las partes a los diez (10) días del mes de septiembre de dos mil catorce (2014).

LOS FIDEICOMITENTES,

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES

ALBERTO ZUÑIGA CABALLERO

C.C.12.539.444 expedida en Santa Marta
Representante Legal
LANMAR S.A.S.

GABRIEL MONTOYA DE VIVERO
C.C. 7.421.625 expedida en Barranquilla
Representante Legal
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A.

JAVIER VILARINO AMALFI
C.C. 72.165.113 expedida en Barranquilla
Representante Legal
INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

EDGARDO NAVARRO VIVES
C.C. 17.168.942 expedida en Bogotá D.C.

C.C. 4.977.189 expedida en Santa Marta
Representante Legal
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA
C.C.79.589.655 expedida en Bogota
Representante Legal
Z & Z INGENIEROS LTDA.

EL CONSTRUCTOR

JORGE VILARIÑO AMALFI,
C.C. 72.187.390 expedida en Barranquilla
Representante Legal
CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.

EL GERENTE DEL PROYECTO

JAVIER VILARINO AMALFI

C.C.72.165.113 expedida en Barranquilla

LA FIDUCIARIA,

PEGGY ALGARIN LADRÓN DE GUEVARA

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

OTROSI No. 03
Encargo No. 10045007616-9
AL CONTRATO DE VINCULACION FIDEICOMISO
PROYECTO MAKAIRA CASA DE PLAYA

Entre los suscritos, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA, GEERT ANTOON ANNA KOCH,** identificado con la cédula de extranjería número **347716** de Colombia; **JAVIER EDUARDO VILARIÑO AMALFI** identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113 de Barranquilla quien en el presente acto obra en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO MAKAIRA CASA DE PLAYA ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986; existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, sociedad que se denominará en el texto del presente contrato **ALIANZA,** en su condición de vocera del fideicomiso denominado **MAKAIRA CASA DE PLAYA,** se celebra el presente Otro si No. 03 al **CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA Encargo No. 10045007616-9**, suscrito por las partes el día **Siete (07)** del mes **Enero** del año **Dos Mil Dieciséis (2.016)**, en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar el contrato de vinculación al fideicomiso de fecha **Siete (07)** del mes de **Enero** del año **Dos Mil Dieciséis (2.016)**, en los siguientes términos:

1. Modificación de Unidad.
2. Modificar valor total de unidad.
3. Modificar forma de pago.
4. Adicionar cláusula de sanción en caso de mora en la entrega del inmueble.
5. Determinar quién paga, en caso de que aplica, el IVA

MODIFICACIÓN PRIMERA: EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA ha solicitado y el **GERENTE DE PROYECTO MAKAIRA CASA DE PLAYA** ha aceptado una modificación en la unidad inmobiliaria objeto del contrato de vinculación, que anteriormente era la unidad K1-709 y a partir de la fecha de firma del presente documento será la unidad inmobiliaria K1- 711 que corresponde a

un apartamento tipo AP-05, de la misma primera etapa de Proyecto Makaira Casa de Playa.
Características de la unidad modificada K1-711:
Area construida: 238,54m2
Area cubierta: 210,81m2
Area de balcón: 27,73m2
La unidad K1-711 se entrega con aire acondicionado central comisionado.
El anexo 01 del Otro si No.03 contiene un plano de la unidad K1-711.

MODIFICACIÓN SEGUNDA: El valor de la unidad K1- 711 es la suma de **MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (1.490.000.000,00).**

MODIFICACIÓN TERCERA: EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA se obliga a pagar el valor de la unidad de acuerdo con el siguiente cronograma:

1	$ 5.000.000,00	08/01/2016
2	$ 318.000.000,00	15/02/2016
3	$ 209.482.571,20	30/09/2016
4	$ 550.000.000,00	10/05/2018
Escrituración: $ 407.517.428,80		

Las cuotas 1, 2 y 3 fueron pagados por el BENEFICIARIO DE AREA dentro del plazo pactado por lo que no hay lugar a pago de intereses de mora.

En caso de mora en el pago de la cuota 4 antes relacionada, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA** se obliga desde ahora a pagar intereses de mora según estipulado en el contrato de vinculación.

En caso de **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA** no cumple con el pago de la cuota 4 antes de 25 de mayo 2018, el presente otro si No. 03 queda nulo y mantendrá sin modificar el **CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA Encargo No. 10045007616-9**, suscrito por las partes el día **Siete (07)** del mes **Enero** del año **Dos Mil Dieciséis (2.016)** con sus respectivos Otro si No. 01 y 02.

El señor Geert Antoon Anna Koch, identificado con cedula de extranjería 347716 cancelara parte de los recursos para de la adquisición de inmueble con aportes de su fondo voluntario de pensiones activo y vigente en Alianza Fiduciaria, Fondo 600300131275.

Total, de las cuotas iniciales: **$ 1.082.482.571,20**

Pago correspondiente a la escrituración: **$ 407.517.428,80**

Las unidades de parqueadero asignadas al apartamento K1- 711 son: 2-40, 2-52 y la unidad de depósito asignada es B-35.

MODIFICACIÓN CUARTA: Las partes han acordado que el 1 de septiembre de 2018 se entregará la unidad inmobiliaria K1- 711.

En el evento que no se cumpla con la entrega en la fecha señalada, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA** tendrá derecho al pago de una indemnización equivalente a un suma mensual o pro rata de **SEIS MILLONES DE PESOS ($6.000.000,00)**, que se causará hasta que se cumpla con la entrega del inmueble o hasta cumplir 180 días después de la fecha de entrega acordado, cualquier ocurra primero.

Igualmente, las partes manifiestan entender y aceptar un periodo de gracia de 180 días después la fecha de entrega pactada para aplicación de la cláusula DECIMA SEPTIMAL CLAUSULA PENAL PECUNIARIA del contrato de vinculación a beneficio de **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA**.

Sin embargo, en el evento de que 180 días después de la fecha de entrega acordado no se ha cumplido con la entrega del inmueble, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA** tendrá derecho al pago de una pena pecuniaria de acuerdo a la cláusula DECIMA SEPTIMAL CLAUSULA PENAL PECUNIARIA del contrato de vinculación a beneficio de **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA**.

MODIFICACIÓN QUINTA: Los valores acordados en este Otro si No. 03 son inclusivo de IVA, en caso aplica IVA. Las partes acuerdan que en caso de que el negocio sujeto de este Otro si No. 03 por cualquier motivo sea gravado en su totalidad o en parte con el Impuesto al Valor Agregado (IVA), el valor total del IVA gravado será asumido por el **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** quien mantendrá exento **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA** de pagar IVA sobre este negocio.

SEGUNDO: Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de vinculación al fideicomiso N° **10045007616-9**, suscrito por la parte el día **Siete (07)** del mes **Enero** del año **Dos Mil Dieciséis (2016),** se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contraríe la modificación contenida en este documento.

En Constancia de la Instrucción modificada mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Barranquilla, a los cinco **(5)** días, del mes de **Mayo** del año **Dos Mil Dieciocho (2.018)**.

Las tres partes:

JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA
C.C. 1.129.574.511 expedida en B/quilla
Apoderado Especial de Alianza Fiduciaria S.A.
Vocera del Fideicomiso Proyecto Makaira Casa de la playa.

Nombre representante legal:
cc:
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

ÁREA DE GESTIÓN
ALIANZA FIDUCIARIA

JAVIER EDUARDO VILARINO AMALFI
cc: 72.165.113 de Barranquilla
EL GERENTE DE PROYECTO MAKAIRA CASA DE PLAYA

GEERT ANTOON ANNA KOCH
CE 347716
EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B

OTROSI No. 04
Encargo No. 10045007616-9
AL CONTRATO DE VINCULACION FIDEICOMISO
PROYECTO MAKAIRA CASA DE PLAYA

Entre los suscritos, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA, Geert Antoon Anna Koch**, identificado con la cédula de extranjería número **347716 de Colombia; JAVIER EDUARDO VILARIÑO AMALFI** identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113 de Barranquilla quien en el presente acto obra en su condición de **GERENTE DEL PROYECTO MAKAIRA CASA DE PLAYA.**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A., Sociedad de Servicios Financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria Décima (10ª) del Circulo Notarial de Cali; con autorización de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria mediante resolución No.3357 del 16 de junio de 1.986; existencia y representación que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, sociedad que se denominará en el texto del presente contrato **ALIANZA,** en su condición de vocera del fideicomiso denominado **MAKAIRA CASA DE PLAYA,** se celebra el presente Otro si al **CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA Encargo No. 10045007616-9**, suscrito por las partes el día 07 del mes Enero del año 2016, en los siguientes términos:

PRIMERO: Las partes de común acuerdo convienen en modificar el contrato de vinculación al fideicomiso No. **10045007616-9**, suscrito por las partes el día 07 del mes Enero del año 2.016, en el sentido de modificar forma de pago, Garaje, Depósitos, Nomenclatura y área, todo lo cual quedará como a continuación se indica:

El valor de la unidad, la suma de **MIL CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DE PESOS** mcte. **($1.490.000.000,00)** la cual me obligo a cumplir como se indica a continuación:

Cuota No.	Fecha Cuota	Valor Cuota	Concepto Cuota
1	8/01/2016	$5.000.000,00	Cuota Inicial
2	15/02/2016	$318.000.000,00	Cuota Inicial
3	30/09/2016	$209.482.571,60	Cuota Inicial
4	10/05/2018	$550.000.000,00	Cuota Inicial
5	2/12/2018	$18.000.000,00	Cuota Inicial
6	11/12/2018	$4.299.416,00	Cuota Inicial

$ 385.218.012,40	ESCRITURACIÓN

1. Unidad: Apartamento A-703 Primera Etapa
2. Garajes: S1-40 , S1-52
3. Deposito S1-35
4. Área Construida: 210,81 m²
5. Área Balcón: 27,73 m²
6. Área Total: 238,54 m²

SEGUNDO: Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de vinculación al fideicomiso No. **10045007616-9** de fecha Siete (7) de Enero (01) de año 2.016, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contraríe la modificación contenida en este documento.

En constancia de la instrucción modificada mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de Barranquilla, a los 13, del mes de noviembre del año 2018.

LA FIDUCIARIA

JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA
C.C. 1.129.574.511 expedida en B/quilla
Apoderado Especial de Alianza Fiduciaria S.A.
Vocera del Fideicomiso

Alianza Fiduciaria

EL GERENTE

C.C. 72.165.113 de Barranquilla

EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) y/o EL(LOS) BENEFICIARIO(s) DE AREA

GEERT ANTOON ANNA KOCH
C.E.No. 347716

ÁREA DE GESTIÓN
ALIANZA FIDUCIARIA
Vo. Bo.

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

Entre los suscritos,

A. **LUIS ALFREDO NOGUERA COTES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 12.539.444, domiciliado y residente en la ciudad de Santa Marta, actuando en su calidad de Representante Legal de **LANMAR S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, domiciliada en Santa Marta, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
B. **CLARA INES ZÚÑIGA AGUILERA**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 36.666.066, actuando en su calidad de Representante Legal suplente de **INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, domiciliada en Santa Marta, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
C. **GABRIEL MONTOYA DE VIVERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 7.421.625, actuando en su calidad de Representante Legal de **MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A**, sociedad comercial legalmente constituida todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla;
D. **ALBERTO JOSE ZÚÑIGA AGUILERA**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 79.589.655, actuando en su calidad de Representante Legal de **Z & Z INGENIEROS LTDA**, sociedad comercial legalmente constituida todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
E. **JAVIER VILARINO AMALFI**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía número 72.165.113, actuando en su calidad de Representante Legal de **INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla; quienes en adelante y para efectos de este contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**;

Y,

EDGARDO NAVARRO VIVES, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.168.942, quien actúa en su propio nombre y representación, y quien en el mismo contrato de fiducia fue designado como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

JORGE VILARIÑO AMALFI, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.187.390, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, y quien en el mismo contrato de fiducia fue designado como

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

EL CONSTRUCTOR, en virtud de contrato de administración delegada, quien tendrá a su cargo la construcción del Proyecto MAKAIRA-CASA DE PLAYA, por cuenta y riesgo de los Fideicomitentes.

JAVIER VILARINO AMALFI mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cedula de ciudadanía No 72.165.113, quien actúa en su propio nombre y representación y quien en el mismo contrato de fiducia fue designado como **EL GERENTE DEL PROYECTO.**

Y por el otro, **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 22.479.100 de Barranquilla, quien obra en su condición de Representante Legal de la Sucursal Barranquilla de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA.

Hemos acordado celebrar el presente Otrosí No. 5 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA constitutivo del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** en adelante **EL CONTRATO**, el cual se regirá única y exclusivamente por las siguientes cláusulas y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del 20 de Marzo de 2013, se suscribió entre **LANMAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA. S.C.A., Z & Z INGENIEROS S.A.S., INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.** como **FIDEICOMITENTES** y **EDGARDO NAVARRO VIVES** como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **ALIANZA FIDUCIARIA** en calidad de fiduciario, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA.

SEGUNDA: Que mediante documento privado del 07 de Enero de 2014, se suscribió Otro sí No. 1 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA, con el fin de modificar la CLÁUSULA DÉCIMA – DESARROLLO DEL PROYECTO, en lo relativo al plazo establecido para la culminación del periodo pre-operativo.

TERCERA: Que mediante documento privado del 08 de Julio de 2014, se suscribió Otro sí No. 2 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA, con el fin de modificar el PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SEXTA, en el sentido de eliminar el punto de equilibrio como requisito para la subdivisión o desenglobe de los lotes.

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

CUARTA: Que mediante documento privado del 10 de septiembre de 2014, se suscribió Otro sí No. 3 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA, con el fin de modificar nuevamente, el PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SEXTA, sobre la instrucción de desenglobe según la etapa a ejecutar y limita solo a la primera etapa la posibilidad de desenglobar sin cumplimiento de punto de equilibrio.

QUINTA: Que mediante documento privado del 26 de marzo de 2015, se suscribió Otro sí No.4 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA, con el fin de modificar la definición de Interventor, contenida en la cláusula primera del contrato fiduciario.

SEXTO: Que por error en la definición del PROYECTO se estableció que este iba a ser desarrollado en los inmuebles identificados con matricula inmobiliaria No. 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, con áreas de 40.382,94 y 2.454,80 metros cuadrados, respectivamente, cuando lo correcto es que el PROYECTO se desarrollará únicamente sobre el inmueble identificado con la matricula No. 080-2894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta con un área de 40.982,94 metros cuadrados.

SEPTIMO: Que con el fin de modificar la definición de PROYECTO de conformidad con lo indicado en la disposición anterior, se procede a suscribir el presente Otrosí No. 5, con base en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERO: Se modifica la definición de Proyecto contenida en la cláusula primera del contrato fiduciario, la cual quedará así:

...

PROYECTO:

Desarrollo inmobiliario conformado, en principio, por un conjunto de tres (3) etapas, de las cuales por medio del presente documento se reglamentará la Primera Etapa la cual está conformada por las unidades inmobiliarias de apartamentos que determine la Licencia de Construcción, sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará MAKAIRA – CASA DE PLAYA, el cual se desarrollará *en el lote de 40.382,94 Metros Cuadrados, ubicado en la Carrera 3 No. 135-98 de la ciudad de Santa Marta, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 080-2894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, que actualmente hace parte del Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza Fiduciaria S.A.*. El proyecto MAKAIRA – CASA DE PLAYA, estará sometido a un régimen de propiedad horizontal común para todas las etapas, entendiendo que las zonas comunes de cada una de las etapas, serán consideradas zonas

comunes de todo el Proyecto.

En una de las etapas del Proyecto, se prevé la posible construcción de un Hotel, para el cual se estudiará la viabilidad financiera y técnica del mismo.

La determinación del número de unidades inmobiliarias que conforman la Primera Etapa del PROYECTO deberá ser requisito para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de dicha Etapa.

Las demás Etapas del PROYECTO serán reguladas posteriormente mediante la suscripción del respectivo Otrosí al presente contrato de fiducia, previa instrucción que para tal efecto sea impartida por LOS FIDEICOMITENTES.

..."

SEGUNDO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a remitir a cada uno de los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al PROYECTO una comunicación mediante la cual se les informe de las presente modificaciones.

TERCERO: En lo no expresamente reformado en el presente Otrosí, quedan vigentes todas las demás estipulaciones contenidas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA de fecha 20 de marzo de 2013 junto con la regulación de la Primera Etapa, así como lo reformado a través de los otrosíes arriba mencionados a este mismo fideicomiso.

En constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor, el primer (1°) día del mes de marzo de 2.016.

Hasta aquí el documento,

FIRMAS

LOS FIDEICOMITENTES,

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES
CC. 12.539.444
Representante Legal
LANMAR S.A.S.

ALIANZA,

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

CLARA INES ZÚÑIGA AGUILERA
CC. 36.666.066
Representante Legal suplente
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

GABRIEL MONTOYA DE VIVERO
CC. 7.421.625
Representante Legal
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A

EDGARDO NAVARRO VIVES
CC. 17.168.942

ALBERTO JOSE ZUÑIGA AGUILERA
CC. 79.589.655
Representante Legal
Z & Z INGENIEROS LTDA.

JAVIER VILARIÑO AMALFI
C.C. 72.165.113
Representante Legal

OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.

EL GERENTE:

JAVIER VILARINO AMALFI
CC. 72.165.113

EL CONSTRUCTOR:

JORGE VILARIÑO AMALFI
C.C 72.187.390
Representante Legal
CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
"FIDEICOMISO MAKAIRA - CASA DE PLAYA"

Entre los suscritos,

A. **LUIS ALFREDO NOGUERA COTES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 12.539.444, domiciliado y residente en la ciudad de Santa Marta, actuando en su calidad de Representante Legal de **LANMAR S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, domiciliada en Santa Marta, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
B. **CLARA INES AGUILERA DE ZUÑIGA**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 36.522.743, actuando en su calidad de Representante Legal de **INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, domiciliada en Santa Marta, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
C. **GABRIEL MONTOYA DE VIVERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 7.421.625, actuando en su calidad de Representante Legal de **MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A**, sociedad comercial legalmente constituida todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla;
D. **ALBERTO JOSE ZÚÑIGA AGUILERA**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 79.589.655, actuando en su calidad de Representante Legal de **Z & Z INGENIEROS LTDA**, sociedad comercial legalmente constituida todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
E. **JAVIER VILARINO AMALFI**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía número 72.165.113, actuando en su calidad de Representante Legal de **INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla; quienes en adelante y para efectos de este contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**;

V° Bo. Jurídico Alianza

Y,

EDGARDO NAVARRO VIVES, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.168.942, quien actúa en su propio nombre y representación, y quien en el mismo contrato de fiducia fue designado como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

JORGE VILARIÑO AMALFI, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.187.390, quien actúa en calidad de Representante Legal de **CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, y quien en el mismo contrato de fiducia fue designado como **EL CONSTRUCTOR**, en virtud de contrato de administración delegada, quien tendrá a su cargo la construcción del Proyecto MAKAIRA-CASA DE PLAYA, por cuenta y riesgo de los Fideicomitentes.

JAVIER VILARINO AMALFI mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cedula de ciudadanía No 72.165.113, quien actúa en su propio nombre y representación y quien en el mismo contrato de fiducia fue designado como **EL GERENTE DEL PROYECTO.**

Y por el otro, **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 22.479.100 de Barranquilla, quien obra en su condición de Representante Legal de la Sucursal Barranquilla de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA.

Hemos acordado celebrar el presente Otrosí No. 6 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA constitutivo del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** en adelante **EL CONTRATO**, el cual se regirá única y exclusivamente por las siguientes cláusulas y previas las siguientes:

Vo. Bo. Jurídica Alianza

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del 20 de Marzo de 2013, se suscribió entre **LANMAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A., Z & Z INGENIEROS S.A.S., INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S** como **FIDEICOMITENTES** y **EDGARDO NAVARRO VIVES** como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **ALIANZA FIDUCIARIA** en calidad de fiduciario, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que dio origen al fideicomiso MAKAIRA - CASA DE PLAYA.

SEGUNDA: Que mediante documento privado del 07 de Enero de 2014, se suscribió Otro sí No. 1 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA - CASA DE PLAYA, con el fin de modificar la CLÁUSULA DÉCIMA - DESARROLLO DEL PROYECTO, en lo relativo al plazo establecido para la culminación del periodo pre-operativo.

TERCERA: Que mediante documento privado del 08 de Julio de 2014, se suscribió Otro sí No. 2 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA - CASA DE PLAYA, con el fin de modificar el PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SEXTA, en el sentido de eliminar el punto de equilibrio como requisito para la subdivisión o desenglobe de los lotes.

CUARTA: Que mediante documento privado del 10 de septiembre de 2014, se suscribió Otro sí No. 3 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA - CASA DE PLAYA, con el fin de modificar nuevamente, el PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SEXTA, sobre la instrucción de desenglobe según la etapa ejecutar y limita solo a la primera etapa la posibilidad de desenglobar sin cumplimiento de punto de equilibrio.

QUINTA: Que mediante documento privado del 26 de marzo de 2015, se suscribió Otro sí No.4 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA - CASA DE PLAYA, con el fin de modificar la definición de Interventor, contenida en la cláusula primera del contrato fiduciario.

SEXTA: Que mediante documento privado del 1° de marzo de 2.016, se suscribió Otro sí No.5, con el fin de modificar la definición de PROYECTO, ya que por error en la definición del PROYECTO se estableció que este iba a ser desarrollado en los inmuebles

V.O. Bo. Jurídica Alianza

identificados con matricula inmobiliaria No. 080-2894 y 080-82533 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, con áreas de 40.382,94 y 2.454,80 metros cuadrados, cuando lo correcto es que el PROYECTO se desarrollará sobre el inmueble identificado con matricula No. 080-2894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta con 40.982,94 metros cuadrados.

SEPTIMA: Que en virtud de la CLÁUSULA PRIMERA - DEFINICIONES del contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA - CASA DE PLAYA, se estipula en la definición de PROYECTO, que las etapas siguientes a la primera etapa serán reguladas mediante la suscripción de Otrosí.

OCTAVA: Que con el fin de modificar la definición de PROYECTO y de regular la Segunda Etapa y con base en la disposición anterior, se procede a suscribir el presente Otrosí, con base en las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERO: Se modifica la definición de Proyecto contenida en la cláusula primera del contrato fiduciario, la cual quedará así:

(...)

PROYECTO: *Desarrollo inmobiliario conformado por un conjunto de seis (6) etapas, las cuales por conveniencia constructiva y comercial podrán subdividirse para su ejecución en sub-etapas. La etapa No 1 está conformada por la sub-etapa uno que cuenta con 122 unidades inmobiliarias.*

Cada etapa estará conformada por las unidades inmobiliarias de apartamentos que determine la Licencia de Construcción, sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará MAKAIRA – CASA DE PLAYA, el cual se desarrollará en el lote de 40.382,94 Mts cuadrados. ubicado en la Carrera 3 No. 135-98/135-50 de la ciudad de Santa Marta, identificado con los folios de matrícula inmobiliaria número 080-2894 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta, que actualmente hacen parte del Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza Fiduciaria S.A.. La determinación del número de unidades que conforman la primera etapa del PROYECTO deberá ser requisito para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

V.o.B.o. Jurídico Alianza

El proyecto MAKAIRA - CASA DE PLAYA, estará sometido a un régimen de propiedad horizontal común para todas las etapas, entendiendo que las zonas comunes de cada una de las etapas, serán consideradas zonas comunes de todo el Proyecto.
En una de las etapas del Proyecto, se prevé la posible construcción de un Hotel, para el cual se estudiará la viabilidad financiera y técnica del mismo.
Por medio del presente FIDEICOMISO se reglamentará lo relacionado con la Primera Etapa, conformada por la sub-etapa 1, así como de la primera sub-etapa de la segunda etapa.
Las demás Etapas del PROYECTO serán reguladas posteriormente mediante la suscripción del respectivo Otrosí al presente contrato de fiducia, previa instrucción que para tal efecto sea impartida por LOS FIDEICOMITENTES.

...

SEGUNDO: Por convenir a las partes, la construcción y comercialización de la Segunda Etapa, se dividirá en tres sub-etapas.

TERCERO: Para efectos de regular la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa, se procede de la siguiente manera, respecto de la CLÁUSULA DÉCIMA - DESARROLLO DEL PROYECTO:

> *"**DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:*
>
> ***PERÍODO PREOPERATIVO:** Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, en esta oportunidad de la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la celebración de encargos fiduciarios de inversión constituidos por terceros interesados en vincularse*

Vo.Bo. Jurídica Alianza

al proyecto como BENEFICIARIOS DE AREA de una o más unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO de la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa, *será necesario:*

- *La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.*
- *La determinación del número de unidades inmobiliarias que conforman* la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa *del PROYECTO, las cuales serán las que resulten de la licencia de construcción.*
- *La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión que correspondan en recursos al setenta por ciento (70%) del total del área objeto de comercialización de la primera subetapa de la segunda etapa constructiva del PROYECTO, esto es de aproximadamente 5.230 metros cuadrados y los correspondientes contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje, previamente aprobado por el Comité Fiduciario, ha sido establecido por EL GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.*
- *La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.*
- *La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR (AINCO Ingenieros SAS)*
- *La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere, y se deberá contar con la aprobación del comité fiduciario.*
- *La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL GERENTE DEL PROYECTO , por los amparos de todo riesgo en construcción.*

Vo. Bo. Jurídica Alianza

- *La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.*
- *La transferencia real y efectiva del bien inmueble en el cual se desarrollará* la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa *del PROYECTO, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que corste que la tradición del inmueble es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.*

El término para la culminación del periodo pre-operativo de la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa *es de doce (12) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por Doce (12) meses más de manera automática, siempre y cuando al último día del vencimiento del periodo inicial solo falte un veinte por ciento (20%) o menos de las vinculaciones necesarias para el cumplimiento del punto de equilibrio previsto en el tercer ítem de las Condiciones de Giro mencionadas en la presente cláusula. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA, que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.*

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

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición de EL GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos de la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por EL GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados a EL GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres

V.o.B.o. Jurídica Alianza

(3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente.

El término para la culminación del periodo operativo es de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Dicho término podrá ser prorrogado por una sola vez y por 12 meses más de manera automática. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA.

PARAGRAFO: Las condiciones de la Etapa Preoperativa y Operativa de la Segunda Sub-Etapa de la Segunda Etapa del PROYECTO, serán reglamentadas mediante un otrosí al presente contrato, previa instrucción del COMITÉ FIDUCIARIO. Dicha modificación deberá estar firmada por quien a dicha fecha ostente la calidad de FIDEICOMITENTE".

CUARTO: Para efectos de regular la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa, se procede de la siguiente manera, respecto de la CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – INSTRUCCIONES:

"DÉCIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES: *En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:*

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que EL GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, se constituyan urbanizaciones, englobes, desenglobes y/o servidumbres sobre los

V° B°. Jurídica

inmuebles fideicomitidos, todo de conformidad con las instrucciones que imparta el COMITE FIDUCIARIO.

3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.

4. Realizar de acuerdo con lo previsto en los numerales siguientes: El pago del(os) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollarán las diferentes Etapas del PROYECTO al Fideicomiso Lote San Luis constituido en Alianza una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO y siempre y cuando el flujo de caja lo permita. El área sobre la cual se desarrollará la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa *del PROYECTO tendrá un valor equivalente al Ocho por ciento (8%) de la comercialización de todos los inmuebles que la componen, recursos que le suministrará oportunamente y de manera provisional transferirá a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Makaira Casa de Playa el Gerente del Proyecto con el aval del Interventor del mismo, para que a manera de anticipo, el fideicomiso pueda ir abonando al valor del terreno en las fechas o momentos señalados en el Punto 5 y sus numerales e incisos de esta misma cláusula, suma provisional que en los momentos antes señalados se determinará por parte del representante legal de la sociedad fideicomitente LANMAR S.A.S. conjuntamente con el GERENTE DEL PROYECTO,con respecto al valor de las comercialización previstas en la Lista de Precios vigente para esa ocasión, sin embargo, el porcentaje aquí definido como valor del terreno de esta Segunda Etapa del Proyecto al determinar el valor de cada Metro Cuadrado (M2) del mismo, este NO será inferior, en ningún caso a UN MILLON TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE LEGAL COLOMBIANA ($1.300.000.oo) por metro cuadrado (M2). El valor inicial, al tiempo que provisional, del terreno para esta etapa, será determinado por el representante legal de la sociedad fideicomitente LANMAR S.A.S. conjuntamente con el GERENTE DEL PROYECTO, una vez realizada la transferencia real y efectiva del bien inmueble sobre el cual se desarrolle la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa y se tendrá en cuenta para dicha determinación el área total transferida en dicha escritura, así como el Valor de la totalidad de los inmuebles que la conforman en el momento de su transferencia real y efectiva. Cada vez que se cause un abono o pago parcial del terreno objeto de esta Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa, se reliquidará*

Vo. Bo. Jurídico Alianza

por parte del representante legal de la sociedad fideicomitente LANMAR S.A.S. conjuntamente con el GERENTE DEL PROYECTO, el valor de este terreno conforme al porcentaje de las ventas arriba señalado y a la Lista de precios de los inmuebles que la conforman en el momento correspondiente, quien informará a Alianza. La instrucción de pago a favor de LANMAR S.A.S, en su calidad de Fideicomitente del Fideicomiso Lote San Luis, que recibe Alianza por parte del representante legal de la sociedad fideicomitente LANMAR S.A.S. conjuntamente con el GERENTE DEL PROYECTO, es de carácter irrevocable.

5. *Una vez determinado por parte del representante legal de la sociedad fideicomitente LANMAR S.A.S. conjuntamente con el GERENTE DEL PROYECTO, el valor total del inmueble sobre el cual se desarrolle la Primera Sub-Etapa de la* Segunda Etapa, *el pago del mismo se hará de la siguiente forma: 1) El cincuenta por ciento (50%) de la suma establecida, se cancelará en efectivo y el cincuenta por ciento 50% restante del valor de ese terreno, en metros cuadrados (M2) de construcción, liquidados estos al precio de mercado, según el valores de la lista inicial. LANMAR S.A.S., en su calidad de Fideicomitente del Fideicomiso San Luis escogerá las unidades inmobiliarias de acuerdo a su ubicación y área. LANMAR S.A.S., informará al Comité Fiduciario sobre las áreas construidas elegidas, que previa aprobación del Comité Fiduciario serán transferidas al Fideicomiso San Luis. Será el Comité Fiduciario quien imparta la instrucción de transferencia a la FIDUCIARIA, indicando que con dicha transferencia se considera efectuado el pago total del porcentaje referido. Dicha instrucción deberá ser radicada en la FIDUCIARIA por escrito, previamente aprobada por el Fideicomitente del Fideicomiso Lote San Luis. 2) El cincuenta por ciento (50%) restante se pagará en efectivo con los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos. El saldo será cancelado de manera automática por Alianza Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO al Fideicomiso Lote San Luis y sin más actos ni requisitos que los mencionados a continuación: Con la certificación expedida por la FIDUCIARIA que se ha cumplido con las condiciones de giro, la Fiduciaria le cancelará al Fideicomitente del Fideicomiso San Luis con cargo y hasta concurrencia a los recursos del FIDEICOMISO, la suma de QUINIENTOS MILLONES DE PESOS ($500.000.000). El saldo en efectivo pendiente de pago, de la siguiente manera:*

Vo. Bo. Jurídica Alianza

i) *El equivalente al treinta y por ciento (30.%) del monto pendiente de pago acordado en efectivo, transcurridos cuatro(4) meses contados a partir de la fecha de firma de la carta de instrucciones y del contrato de vinculación suscrito por todas las partes (Fiduciaria. Gerencia y Beneficiario de Área según el caso) luego de alcanzado la comercialización del Setenta por ciento (70%) del área objeto de comercialización prevista de la etapa, incluido en este porcentaje todos los inmuebles entregados en canje o como parte de pago, siempre y cuando no haya mora superior al 15% en el recaudo de los recursos provenientes de dichos contratos de vinculación, lo cual implicará únicamente que el pago establecido en el presente numeral se aplazará hasta lograr el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos;*

ii) *El equivalente al Treinta por ciento (30.%) del monto pendiente de pago acordado en efectivo, transcurridos cuatro(4) meses contados a partir de la fecha de firma de la carta de instrucciones y del contrato de vinculación suscrito por todas las partes (Fiduciaria. Gerencia y Beneficiario de Área según el caso), luego de alcanzado la comercialización del Ochenta por ciento (80%) del área objeto de comercialización prevista de la etapa, incluido en este porcentaje todos los inmuebles entregados en canje o como parte de pago, siempre y cuando no haya mora superior al 15% en el recaudo de los recursos provenientes de dichos contratos de vinculación,* lo cual implicará únicamente que el pago establecido en el presente numeral se aplazará hasta lograr el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos;

iii) *El equivalente al treinta por ciento (30%) del monto pendiente de pago acordado en efectivo, transcurridos cuatro (4) meses contados a partir de la fecha de firma de la carta de instrucciones y del contrato de vinculación suscrito por todas las partes (Fiduciaria. Gerencia y Beneficiario de Área según el caso), luego de alcanzado la comercialización del Noventa por ciento (90%) del área objeto de comercialización prevista de la etapa, incluidas en este porcentaje todos los inmuebles entregados en canje o como parte de pago, siempre y cuando no haya mora superior al 15% en el recaudo de los recursos provenientes de dichos contratos de vinculación, lo cual implicará únicamente que el pago establecido en el presente numeral se aplazará hasta lograr el cumplimiento de los requisitos aquí establecidos;*

Vo. Bo. Jurídica Alianza

iv) *iv) El equivalente al Diez por ciento (10%) del monto pendiente del pago acordado en efectivo, transcurridos dos (2) meses contados a partir de la fecha de firma de la carta de instrucciones y del contrato de vinculación suscrito por todas las partes (Fiduciaria. Gerencia y Beneficiario de Área según el caso), luego haber comercializado el Cien por ciento (100%) del área objeto de comercialización prevista de la etapa, incluidas en este porcentaje todos los inmuebles entregados en canje o como parte de pago, siempre y cuando no haya mora superior al 15% en el recaudo de los recursos provenientes de dichos contratos de vinculación, lo cual implicará únicamente que el pago establecido en el presente numeral se aplazará hasta lograr el cumplimiento de los requisitos aquí*

En caso de no cumplirse los porcentajes establecidos de comercialización de las unidades a que está sometido el pago del saldo en efectivo, la Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO, con cargo a los recursos del mismo y hasta su concurrencia, y siempre y cuando el flujo de caja lo permita, sin más actos o requisitos distintos a los aquí establecidos le pagará a LANMAR S.A.S., en calidad de Fideicomitente del Fideicomiso San Luis la totalidad del saldo pendiente de pago, valor que deberá hacerse sin más actos ni requisitos, el día siguiente hábil, al día cuarenta y cinco (45) contado a partir de la terminación de la construcción de las obras de esta etapa del proyecto conforme a la certificación que para el efecto emita el GERENTE o de efectuada la primera escrituración de uno de los inmuebles, de la misma, de dicho proyecto, lo primero que ocurra.

En caso que los recursos existentes en el FIDEICOMISO sean insuficientes para realizar dichos pagos, LOS FIDEICOMITENTES, con la firma del presente documento se obligan a cancelar con sus propios recursos el saldo pendiente de pago al Fideicomiso Lote San Luis.

6. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente

Vo. Bo. Jurídica Alianza

contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de EL GERENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa; con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.

7. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el contrato de vinculación que se suscriba.

8. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por EL GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.

9. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforman, hipoteca a la entidad bancaria que para el efecto indique EL GERENTE, con la respectiva instrucción impartida por el COMITÉ FIDUCIARIO, a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que éste último se obtenga para el desarrollo del PROYECTO.

10. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral 7.anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.

11. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar a EL GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por EL GERENTE sobre el bien fideicomitido.

12. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de vinculación correspondiente, para que la fiduciaria aplique al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito de EL GERENTE. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento

V°B°. Jurídica Alianza

en mención, sin la autorización de EL GERENTE, cuando lo estime conveniente".

QUINTO: Para efectos de regular la Primera Sub-Etapa de la Segunda Etapa, se procede de la siguiente manera, respecto de la CLÁUSULA VIGÉSIMO PRIMERA - REMUNERACIÓN DE ALIANZA.

*"**VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACION DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:*

1. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

- *(…)*
- *Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción. La comisión pagada en la Etapa Preoperativa, una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO será abonada a la suma total cobrada de manera posterior al cumplimiento de dichas condiciones.*
- *Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO y durante la ejecución del periodo operativo de la primera sub etapa de la etapa dos se cobrará una comisión mensual equivalente a a diez (10) SMLMV.*

(…)"

SEXTO: Para efectos de regular la cláusula VIGÉSIMO QUINTA - LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

*"**VIGÉSIMO QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Si no fuere posible iniciar la construcción de cualquiera de las sub-etapas del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO de la respectiva sub-etapa, a los FIDEICOMITENTES en proporción a su participación, se les reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo, si no se hubiese efectuado el pago total del inmueble*

V.o.B. Jurídica Alianza

del FIDEICOMISO al Fideicomiso Lote San Luis, administrado por Alianza Fiduciaria S.A., previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. Y si ya se efectúo el pago total del inmueble, el mismo será reintegrado a LOS FIDEICOMITENTES, previa cancelación de los costos antes mencionados. De igual forma, serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES, de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos".

SEPTIMO: En lo no expresamente reformado en el presente Otrosí, quedan vigentes todas las demás estipulaciones contenidas en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO MAKAIRA - CASA DE PLAYA de fecha 20 de marzo de 2013 junto con la regulación de la Primera Etapa.

En constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor, a los 17 días del mes de Marzo de 2.016.

Hasta aquí el documento,
FIRMAS

LOS FIDEICOMITENTES,

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES
CC. 12.539.444
Representante Legal
LANMAR S.A.S.

ALIANZA,

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal

VO.BO. Jurídica Alianza

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

V°. B°. Jurídica Alianza

CLARA INES AGUILERA DE ZUÑIGA
CC. 36.522.743
Representante Legal
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

GABRIEL MONTOYA DE VIVERO
CC. 7.421.625
Representante Legal
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A

EDGARDO NAVARRO VIVES
CC. 17.168.942

ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA
CC. 79.589.655
Representante Legal
Z & Z INGENIEROS LTDA.

JAVIER VILARIÑO AMALFI
C.C. 72.165.113
Representante Legal
INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.

EL GERENTE :

JAVIER VILARINO AMALFI
CC.72.165.113

EL CONSTRUCTOR:

JORGE VILARIÑO AMALFI
C.C 72.187.390
CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S

Q153513

Alianza Fiduciaria
UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

Entre los suscritos,

A. **LUIS ALFREDO NOGUERA COTES**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 12.539.444, domiciliado y residente en la ciudad de Santa Marta, actuando en su calidad de Representante Legal de **LANMAR S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, domiciliada en Santa Marta, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
B. Clara Inés Aguilera De Zúñiga, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 36.522.743, actuando en su calidad de Representante Legal de **INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, domiciliada en Santa Marta, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
C. **GABRIEL MONTOYA DE VIVERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 7.421.625, actuando en su calidad de Representante Legal de **MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A**, sociedad comercial legalmente constituida todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla;
D. **JUAN CARLOS ZÚÑIGA AGUILERA**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía número 7.142.681, actuando en su calidad de Representante Legal de **Z & Z INGENIEROS LTDA**, sociedad comercial legalmente constituida todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta;
E. **JAVIER VILARIÑO AMALFI**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía número 72.165.113, actuando en su calidad de Representante Legal de **INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S**, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla; quienes en adelante y para efectos de este contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES**;

Y,

EDGARDO NAVARRO VIVES, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.168.942, quien actúa en su propio nombre y representación, y quien en el mismo contrato de fiducia fue designado como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR;**

CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S., Nit. 900.572.879-5., sociedad colombiana constituida mediante Documento Privado, debidamente registrado en Cámara de Comercio de Barranquilla, quien en este acto está representando por su Gerente **JORGE VILARIÑO AMALFI,** identificado

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

con cédula de ciudadanía No. 72.187.390, quien en adelante se denominará **EL CONSTRUCTOR;** y

JAVIER VILARIÑO AMALFI, identificado con cédula de ciudadanía No. 72.165.113, quien actúa en nombre y representación propia, quien en adelante se denominará **EL GERENTE DEL PROYECTO;**

Y por el otro, **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**

PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA, mayor de edad identificada con cédula de ciudadanía número 22.479.100 de Barranquilla, quien obra en su condición de Representante Legal de la Sucursal Barranquilla de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, identificada con Nit. 860.531.315-3, sociedad de servicios financieros legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante se denominará ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA.

Hemos acordado celebrar el presente Otrosí No. 7 al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA constitutivo del **FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA** en adelante **EL CONTRATO**, el cual se regirá única y exclusivamente por las siguientes cláusulas y previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que mediante documento privado del 20 de Marzo de 2013, se suscribió entre **LANMAR S.A.S., INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S., MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A., Z & Z INGENIEROS S.A.S., INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S** como **FIDEICOMITENTES**, **JAVIER VILARIÑO AMALFI,** en calidad de **GERENTE DEL PROYECTO**, **EDGARDO NAVARRO VIVES** como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S** en calidad de **CONSTRUCTOR** y **ALIANZA FIDUCIARIA** en calidad de fiduciario, un contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA (en adelante "el Contrato").

SEGUNDA: Que mediante documento privado del 07 de Enero de 2014, se suscribió Otro sí No. 1 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA, con el fin de modificar la CLÁUSULA DÉCIMA – DESARROLLO DEL PROYECTO, en lo relativo al plazo establecido para la culminación del periodo pre-operativo.

TERCERA: Que mediante documento privado del 08 de Julio de 2014, se suscribió Otro sí No. 2 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA, con el

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

fin de modificar el PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SEXTA, en el sentido de eliminar el punto de equilibrio como requisito para la subdivisión o desenglobe de los lotes.

CUARTA: Que mediante documento privado del 10 de septiembre de 2014, se suscribió Otro sí No. 3 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA, con el fin de modificar nuevamente, el PARÁGRAFO SEGUNDO de la CLÁUSULA SEXTA, sobre la instrucción de desenglobe según la etapa ejecutar y limita solo a a primera etapa la posibilidad de desenglobar sin cumplimiento de punto de equilibrio.

QUINTA: Que mediante documento privado del 26 de marzo de 2015, se suscribió Otro sí No.4 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA -- CASA DE PLAYA, con el fin de modificar la definición de Interventor, contenida en la cláusula primera del contrato fiduciario.

SEXTA: Que mediante documento privado del 1° de marzo de 2.016 se suscribió Otro sí No.5 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA -- CASA DE PLAYA, con el fin de modificar la definición del Proyecto, contenida en la cláusula primera del contrato fiduciario.

SEPTIMA: Que mediante documento privado del 17 de marzo de 2.016, se suscribió Otro sí No.6 al contrato de administración que dio origen al fideicomiso MAKAIRA – CASA DE PLAYA, con el fin de modificar la definición del Proyecto, contenida en la cláusula primera del contrato fiduciario y regular la segunda etapa.

OCTAVA: Es la intención de las partes modificar la Cláusula Décima, en lo relativo a la duración del periodo operativo de la primera etapa del proyecto, en virtud de solicitud de LOS FIDEICOMITENTES de fecha 13 de agosto de 2016.

Por estos motivos, se hace necesario suscribir el presente otrosí, con el fin de ajustar el Contrato conforme los antecedentes mencionados.

Con base en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERO: Se modifica la cláusula décima del Contrato, la cual quedará así:

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

...

PERÍODO OPERATIVO: *Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las*

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

CONDICIONES DE GIRO.

...

El término para la culminación del periodo operativo de la primera etapa del PROYECTO, es de Treinta y Seis (36) meses contados a partir del día siguiente de haber obtenido las CONDICIONES DE GIRO establecidas para la misma.

..."

SEGUNDO: Con la suscripción de este contrato los FIDEICOMITENTES se obligan a notificar a los ENCARGANTES y/o BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados a la primera etapa del PROYECTO de la modificación al término del periodo operativo.

TERCERO: Salvo las cláusulas que se modifican, las demás cláusulas del contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado FIDEICOMISO MAKAIRA - CASA DE PLAYA y sus Otrosíes, una vez se suscriba la presente modificación se mantienen vigentes en todo, excepto en lo que contraríe lo mencionado en el presente documento.

En constancia de lo anterior, se suscribe en dos ejemplares del mismo valor, a los dos (02) días del mes de septiembre de 2.016.

Hasta aquí el documento,
FIRMAS

LOS FIDEICOMITENTES,

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES
CC. 12.539.444
Representante Legal
LANMAR S.A.S.

ALIANZA,

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Representante Legal

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

CLARA INES AGUILERA DE ZUÑIGA
CC. 36.522.743
Representante Legal
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

GABRIEL MONTOYA DE VIVERO
CC. 7.421.625
Representante Legal
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA S.C.A

JUAN CARLOS ZÚÑIGA AGUILERA
CC. 7.142.681
Representante Legal
Z & Z INGENIEROS LTDA.

JAVIER VILARIÑO AMALFI
C.C. No. 72.165.113 de Barranquilla
Representante Legal
INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

EDGARDO NAVARRO VIVES
CC. 17.168.942

OTROSÍ No. 7 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA "FIDEICOMISO MAKAIRA – CASA DE PLAYA"

EL GERENTE DEL PROYECTO:

JAVIER VILARIÑO AMALFI
CC. 72.165.113

EL CONSTRUCTOR:

JORGE VILARIÑO AMALFI
C.C 72.187.390
CONSTRUCCIONES NAVIL S.A.S

OTRO SI No. 4 CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA

1. ----------(i)

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 12.539.444 expedida en Santa Marta, quien actúa como Representante Legal de la sociedad LANMAR S.A.S., sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta e identificada con el NIT 900.484.318-8, lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, (ii) **CLARA INES AGUILERA DE ZUÑIGA**, mayor de edad, domiciliada en Santa Marta, identificada con la cédula de ciudadanía número 36.522.743, quien actúa en su calidad de Representante legal de INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S. sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta e identificada con el NIT 900.396.523, lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido por la cámara de comercio de Santa Marta, (iii) **JAVIER VILARIÑO AMALFI,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.165.113, actuando como Representante Legal de INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR S.A.S., sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Barranquilla, identificada con el NIT 900.478.130-6, lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, (iv) **GABRIEL MONTOYA VIVERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 7.421.625, en su calidad de representante legal de la MONTOYA VIVER MORALES Y CIA S.C.A, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública No. 2.504 del 19 de septiembre de 2011, domiciliada en Barranquilla, identificada con el NIT 830.098.738-9, lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla, (v) **ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA**, mayor de edad, domiciliado en Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.589.655, en su calidad de Representante Legal de Z&Z IGENIEROS LTDA, sociedad legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el NIT 900.231.560, lo cual consta en el certificado de existencia y representación expedido

AINCO INGENIEROS S.A.S., sociedad colombiana legalmente constituida por documento privado, domiciliada en Santa Marta, identificada con el NIT: 900.825.247-8, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta.

SEGUNDA: El presente reemplazo y designación, quedará en firme a partir de la suscripción del presente otrosí.

TERCERA. PERMANENCIA: Las partes acuerdan y así lo entienden, que las demás cláusulas del contrato de Fiducia Mercantil de Administración inmobiliaria celebrado entre los comparecientes, constitutivo del FIDEICOMISO MAKAIRA CASA DE PLAYA y sus respectivos otrosíes, continúan vigentes en la integridad de su contenido, salvo en aquello que contraríe la modificación realizada en este documento.

En constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Barranquilla a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año 2015.

LOS FIDEICOMITENTES:

LUIS ALFREDO NOGUERA COTES
C.C. 12.539.444
Representante Legal
LANMAR S.A.S.

CLARA INES AGUILERA DE ZUÑIGA
C.C. 36.522.743
Representante Legal
INVERSIONES ZUÑIGA AGUILERA S.A.S.

GABRIEL MONTOYA DE VIVIERO
C.C. 7.421.625
Representante Legal
MONTOYA VIVERO MORALES Y CIA.
S.C.A.

ALBERTO ZUÑIGA AGUILERA
C.C. 79.589.655
Representante Legal
Z&Z INGENIEROS LTDA.

JAVIER VILARIÑO AMALFI
C.C. 72.165.113
Representante Legal
INVERSIONES Y NEGOCIOS VILAR
S.A.S.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:

EDGARDO NAVARRO VIVES
C.C. 17.168.942

LA FIDUCIARIA:

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
C.C. 22.479.100
Representante Legal ALIANZA
FIDUCIARIA S.A. como vocera y
administradora Fideicomiso MAKAIRA
CASA DE PLAYA