

RV: RECURSO DE REPOSICION CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO RAD. 2022-00823-00

Juzgado 09 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl09med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 07/10/2022 13:34

Para: Daniela Pareja Bermudez <dparejab@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Atentamente,



Juzgado 9 Civil Municipal de Oralidad de Medellín
CARRERA 52 No. 42 – 73 PISO 14 – OFICINA 1412
EDIFICIO JOSÉ FÉLIX DE RESTREPO
CELULAR 313 536 84 47 – TELÉFONO 232 26 44
e-mail cmplogmed@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Maria Isabel zuleta celis <mizuleta29@hotmail.com>

Enviado: viernes, 7 de octubre de 2022 12:32

Para: Juzgado 09 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl09med@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: mizueta29@hotmail.com <mizueta29@hotmail.com>

Asunto: RECURSO DE REPOSICION CONTRA MANDAMIENTO DE PAGO RAD. 2022-00823-00

 [2. Notificación postergación de entregas 7 novi 2019.pdf](#)

 [3. Citación para entrega material 12 junio 2020.pdf](#)

 [4. Cartas de aprobación crédito hipotecario.pdf](#)

 [5. CERTIFICADOS DE LIBERTAD Y TRADICION.pdf](#)

 [6.Denuncia ante la Inspección Tercera de Copacabana.pdf](#)

 [7.FALLO INFRACCIONES URBANISTICAS.pdf](#)

-  [8.DERECHO PETICION Y RESPUESTA 11.06.21.pdf](#)
 [9.DERECHO DE PETICION PAGARE Y OTROS TEMAS.pdf](#)
 [10. CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL OTROS SI.pdf](#)
 [11.inadmite demanda JULIETA.pdf](#)
 [12. Escritura pública Juieta Urrego.pdf](#)
 [13. Declaraciones extra juicio Marta y Luis Carlos.pdf](#)

Medellín, octubre 7 de 2022

Señores:

JUZGADO NOVENO (9) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E. S. D.

RAD: 05001400300920220082300
Acción: EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA
Ejecutante: OPORTO CAMPESTRE S.A.S
Ejecutado: MARTA ELISA OSPINA SIERRA
LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ

ASUNTO: Recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago.

MARIA ISABEL ZULETA CELIS, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No.1039451351 y portadora de la tarjeta profesional 254053 del C.S.J., en mi calidad de apodera especial de los demandados, dentro del término legal me permito interponer recurso de reposición en contra del auto que libra mandamiento ejecutivo de pago de fecha 1 de septiembre de 2022, notificado a mis mandantes el día 4 de octubre de 2022 a través de correo electrónico.

La suscrita se permite exponer el recurso en formato pdf y word y sus anexos en documentos pdf adjuntos con el presente correo.

Maria Isabel Zuleta Celis

Abogada
PGC
(300) 341 91 62
Medellín



Medellín, octubre 7 de 2022

Señores:

JUZGADO NOVENO (9) CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

E. S. D.

RAD: 05001400300920220082300

Acción: EJECUTIVO SINGULAR DE MENOR CUANTÍA

Ejecutante: OPORTO CAMPESTRE S.A.S

Ejecutado: MARTA ELISA OSPINA SIERRA

LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ

ASUNTO: **Recurso de reposición contra el auto que libra mandamiento de pago.**

MARIA ISABEL ZULETA CELIS, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No.1039451351 y portadora de la tarjeta profesional 254053 del C.S.J., en mi calidad de apodera especial de los demandados, dentro del término legal me permito interponer recurso de reposición en contra del auto que libra mandamiento ejecutivo de pago de fecha 1 de septiembre de 2022, notificado a mis mandantes el día 4 de octubre de 2022 a través de correo electrónico. La suscrita se permite exponer las siguientes razones:

PROCEDENCIA DEL RECURSO

De acuerdo con el artículo 318 del C.G.P:

*“Procedencia y oportunidades. Salvo norma en contrario, el **recurso de reposición procede contra los autos que dicte el juez**, contra los del magistrado sustanciador no susceptibles de súplica y contra los de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, para que se reformen o revoquen.*

El recurso de reposición no procede contra los autos que resuelvan un recurso de apelación, una súplica o una queja.

*El recurso deberá interponerse con expresión de las razones que lo sustenten, en forma verbal inmediatamente se pronuncie el auto. Cuando el auto se pronuncie fuera de audiencia **el recurso deberá interponerse por escrito dentro de los tres (3) días siguientes al de la notificación del auto.***

El auto que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrán interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Los autos que dicten las salas de decisión no tienen reposición; podrá pedirse su aclaración o complementación, dentro del término de su ejecutoria.

Parágrafo. Cuando el recurrente impugne una providencia judicial mediante un recurso improcedente, el juez deberá tramitar la impugnación por las reglas del recurso que resultare procedente, siempre que haya sido interpuesto oportunamente” (subrayado y resaltado nuestro).

Obsérvese su señoría que los presupuestos se cumplen toda vez que el correspondiente auto que libro mandamiento de pago fue notificado mediante correo electrónico el 26 de septiembre de esta anualidad, es decir, estamos dentro de los tres días siguientes a su notificación.

Además, de acuerdo al artículo 430 del C.G:P: “(...) **Los requisitos formales del título ejecutivo sólo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo.** No se admitirá ninguna controversia sobre los requisitos del título que no haya sido planteada por medio de dicho recurso. En consecuencia, los defectos formales del título ejecutivo no podrán reconocerse o declararse por el juez en la sentencia o en el auto que ordene seguir adelante la ejecución, según fuere el caso (...) (Subrayado y negrillas por fuera del texto original).

HECHOS

1. El beneficiario del pagaré suscrito por mis mandantes es y tiene que ser exclusivamente Fiduciaria Corficolombiana como lo dice el contrato de vinculación al fideicomiso Oporto Campestre en su cláusulas primera, octava numeral 9 y vigésima segunda.

El Pagaré en blanco está condicionado a la carta de instrucciones y esta a su vez está condicionada al contenido en su clausulado y cumplimiento del Encargo Fiduciario.

2. La fecha de entrega de los inmuebles estaba asignada para el 30 de junio de 2018 según el encargo fiduciario de vinculación.

2.1. Mediante un Otro Sí No.5 la entrega material de los inmuebles quedó asignada 30 de agosto de 2019.

2.2. El 7 de noviembre de 2019 después de no haber cumplido tanto fiduciaria como el acá demandante, le envían comunicación con respecto a las entregas que iniciarían a partir de mayo de 2020 aduciendo:

“Oporto Campestre se encuentra terminando la construcción de la Etapa 1, iniciando desde el mes de noviembre de 2019 a febrero de 2020 la etapa de terminación de las unidades inmobiliarias, urbanismo y ajustes con las entidades competentes de lo pertinente a conexión de servicios públicos domiciliarios para su entrega en debida forma”. (...).

3. El 19 de agosto de 2020 mis mandantes fueron citados a la entrega de los inmuebles cuando el demandante y fiduciaria Corficolombiana sabían y conocían que incumplían con los contratos de fiducia mercantil y con el contrato de encargo fiduciario de vinculación. Más adelante se detallará el incumplimiento.
4. Mis mandantes fueron inducidos a error por el demandante Oporto Campestre SAS cuando fueron llamado a recibir los inmuebles materialmente sin tener reglamento de propiedad horizontal, sin recibo de obra y acta de permiso de ocupación de inmuebles por parte de las autoridades del municipio de Copacabana, sin acueducto y alcantarillado (comunicado de 7 de noviembre de 2019), entre otros incumplimientos.
5. Para el día de la entrega material mis mandantes cumplían con todo lo requerido en el encargo fiduciario, a saber carta de aprobación de crédito y pago de la cuota inicial en su totalidad.
6. El 4 de diciembre de 2020 día programado para la entrega de los inmuebles abusando de la necesidad, buena fe y confianza depositada por mis mandantes en las sociedades comerciales, hoy una de ellas ejecutante, los sorprenden con un pagaré en blanco y una carta de instrucciones, que presuntamente era para garantizar el desembolso del crédito bancario, una vez que se firmara la escritura (fecha que para ese momento se desconocía por falta de los requisitos legales, RPH y otros).
7. Por los múltiples incumplimientos de las normas urbanísticas el demandante y fiduciaria Corficolombiana fueron denunciados por mis mandantes y otros vecinos por infracciones urbanísticas ante la Inspección Tercera del Municipio de Copacabana.
8. La Inspección Tercera del Municipio de Copacabana y el Departamento Administrativo de Planeación de ese municipio fallaron en contra del demandante y de fiduciaria Corficolombiana como infractores de las normas urbanísticas.
9. Las órdenes del fallo mencionado no se han cumplido al momento de presentar este recurso.
10. A hoy 7 de octubre de 2022 el demandante y fiduciaria Corficolombiana no han cumplido con la carta de instrucciones para que nazca a la vida jurídica el documento que pretenden cobrar.
11. El Juzgado Noveno (9) Civil Municipal de Oralidad de Medellín libró mandamiento de pago el 1 de septiembre de 2022 de acuerdo con lo preceptuado en los artículos 422 y 431 del CGP.

ARGUMENTOS EN LOS QUE SE SUSTENTA LA REPOSICIÓN

Me permito presentar de la siguiente manera los argumentos mediante los cuales pretendo la revocatoria del mandamiento de pago, así:

1. Falta de requisitos formales y sustanciales del título

Requisitos sustanciales: Que el título sea claro, expreso y exigible.

CLARA:

Cuando está identificado el deudor, el acreedor, la naturaleza de la obligación y las facultades que lo determinan.

i. La supuesta obligación contenida en el documento aportado por el ejecutante en primer lugar no corresponde con el acreedor determinado en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso Oporto Campestre. Quien estaría legitimado a iniciar este proceso sería Fiduciaria Corficolombiana por mandato expreso del contrato de encargo fiduciario de vinculación.

Por su parte la naturaleza de la obligación únicamente puede surgir bajo la estricta observancia de lo contenido en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso Oporto Campestre. Se le mostrará Señoría que esta carga sustancial no se cumplió.

Con respecto a las facultades que deben de concurrir para el cobro de un título valor, bajo el prisma de lo que permite el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso Oporto Campestre, no puede el ejecutante en este proceso estar facultado para adelantarlos. Pues son palmarias las cláusulas donde es la fiduciaria Corficolombiana como vocera y administradora del fideicomiso Oporto Campestre, quien estaría llamada al recaudo y cobro del dinero que acá se pretende cobrar, insistiendo, que solo procede ese cobro si primeramente hubiesen cumplido con el orden del contrato y con las obligaciones derivadas del mismo. También estipulado en la carta de instrucciones que es inescindible del pagaré.

ii. La parte demandante omite mostrar al Despacho algo que es determinante. En los anexos aportados por el ejecutante separan el acta de entrega material del pagaré 001 y la carta de instrucciones. Le pido amablemente al Despacho observar la numeración del acta de entrega material y la numeración del pagaré con la carta de instrucciones. Es un solo documento. La numeración va del 1-7 entrega material y de 8 a 12 pagaré y carta de instrucciones.

En el acta de entrega en su interior está la cláusula quinta que es escrituración y gastos. Es tal la imprecisión y el amaño con el cual le presentan los hechos que esa cláusula la dan por cumplida, cuando a día de hoy no se ha firmado escrituras públicas. Aún más, esto que señalo dentro del acta de entrega (cláusula quinta) hace parte del desarrollo normal del cumplimiento de los contratos, pero ya sabemos que ni la fiduciaria ni el demandante han cumplido con sus obligaciones y no se ha surtido con esa premisa del contrato, por lo tanto, no puede abrirse paso el cobro por la vía ejecutiva de un pagaré que no ha nacido a la vida jurídica y no presta mérito ejecutivo.

iii. En caso de que Oporto Campestre fuere el acreedor, la fecha en que se realizó la entrega material de los inmuebles (contrariando el orden de los contratos, entrega ilegal), no puede dar inicio al término plasmado de 120 días estipulado en el pagaré y en la carta de instrucciones, porque pasados esos 120 días no se contaba ni siquiera con la individualización de los inmuebles, y por esta razón no podía ninguna entidad financiera realizar el desembolso del saldo restante que se pagaría con crédito hipotecario. Confirmando que el plazo referido no es claro, y era imposible para el ejecutante proceder con la firma de escrituras.

No se ha cumplido con la cláusula quinta del encargo fiduciario (escrituración) porque apenas en septiembre de 2021 salió el reglamento de propiedad horizontal y al día de hoy no existen los elementos fácticos y jurídicos para abrir la etapa de escrituración.

iv. En caso de que Oporto Campestre fuere el acreedor, no es clara la obligación ya que todo depende del cumplimiento de unas condiciones por parte del ejecutante que después de dos años no ha cumplido y se desconoce la fecha en la cual cumplirá.

v. La obligación no es clara porque en el pagaré en blanco dice que se le paga a Oporto Campestre SAS y la carta de instrucciones que se torna en parte del pagaré y del encargo fiduciario dice que se paga a la Fiduciaria ver los puntos 1 y 7.5 de la carta de instrucciones.

EXPRESA:

Es nítida la obligación y manifiesta en la redacción del documento.

En el documento aportado por el ejecutante más allá de los datos con los cuales lo llenan, no tienen conexidad alguna con lo estipulado en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso Oporto Campestre.

El documento denominado pagaré tiene un encabezado que dice: "(...) Siguen el título valor pagaré con carta de instrucciones No.001. garantizando el pago de la deuda a pagar por el Beneficiario (s) de área en **el contrato de vinculación fiduciaria**". (Negritas y subrayas por fuera del texto original).

Como bien lo dice el encabezado de este documento (pagaré), nace la obligación de pago únicamente a partir del desarrollo contractual entre mis mandantes y la Fiduciaria por consiguiente no existen obligaciones pendientes de pago y muy especialmente con la parte ejecutante Oporto Campestre SAS.

Véase su señoría que el estado de cuenta presentado como prueba anexada por el demandante es solo un registro de pagos que tiene Oporto Campestre y MA Gestión Inmobiliaria, haciendo creer al despacho que fueron ellos los recaudadores del dinero. Este documento no puede tomarse como prueba, porque no es un estado de cuenta y mucho menos una

certificación de la fiduciaria que demuestre la mora en las obligaciones, siendo la fiduciaria la recaudadora y administradora de los dineros recibidos.

EXIGIBLE:

Si su cumplimiento no está sujeto a un plazo o una condición.

Además de lo ya dicho la obligación no es exigible porque en este caso se deriva de una condición determinada en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso Oporto Campestre que NO SE HA CUMPLIDO.

Para detallar un poco se dirá así: Antes de empezar a mostrar las cláusulas del contrato de encargo fiduciario, le digo con sumo respeto Señoría que el ejecutante pretende cobrar de mala fe y bajo prácticas poco ortodoxas unos dineros que mis mandantes no está llamados a pagar, por lo menos no aun y no a ellos.

Oporto Campestre SAS se quiere abrogar el lugar de la fiduciaria por un lado, cuando está expresamente dicho en el contrato a quién se le deben de pagar los dineros, y en segundo lugar, no se ha llegado el momento de terminar de realizar el pago, dado que el ejecutante en este proceso y la fiduciaria están inmersos en una serie de obligaciones sin cumplir. Aún más y que es sumamente grave, los inmuebles objeto del contrato y por los que están mal cobrando ejecutivamente, siguen en cabeza del fideicomiso Oporto Campestre y no se ha realizado la transferencia de dominio tal y como lo exige la cláusula quinta del contra de encargo fiduciario, para que sea exigible el saldo restante.

i) Cláusulas contractuales significativas para determinar que no se ha cumplido con las condiciones para que a su vez se dé la exigibilidad de la obligación, teniendo en cuenta que el documento denominado pagaré en este proceso está inescindiblemente ligado a una carta de instrucciones, que a su vez está ligada al contrato de vinculación de encargo fiduciario.

Contrato de fiducia mercantil:

"6.3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN:

Cumplidas las actividades de la ETAPA DE EJECUCIÓN se procederá a la escrituración, que tendrá la duración que se establezca mediante Otrosí al presente contrato y, una vez concluya la etapa de escrituración se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO. (Se resalta).

Durante esta etapa se realizarán las siguientes actividades:

A) A CARGO DEL FIDEICOMITENTE B:

1) Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de las escrituras de transferencia a título de beneficio y de los documentos que la FIDUCIARIA deba suscribir en desarrollo de este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de formular observaciones e introducir o pedir el cambio de su contenido.

2) **Tramitar la escrituración y registro**¹ de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN. (Se resalta).

3) Realizar la entrega material de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y **remitir a la FIDUCIARIA las actas de entrega**. (Se resalta).

5) Remitir a la FIDUCIARIA copia de las constancias de inscripción de las escrituras de transferencia de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA". Páginas 20 - 21.

Prohibiciones

"7.3 **PROHIBICIONES PARA EL FIDEICOMITENTE A Y EL FIDEICOMITENTE B.**

7) Entregar las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN **sin haberse otorgado la escritura de transferencia a título de beneficio**². (Negrita y subrayas por fuera del texto original). Páginas 24 y 25.

Contrato de encargo fiduciario al fideicomiso Oporto Campestre: Este contrato de adhesión. Dice este contrato en su página 3.

¹ Claramente está hablando del título y del modo asuntos sin los cuales no se cumpliría el fin del negocio jurídico y su objetivo que es la titularidad del dominio de los bienes negociados.

² Es preciso mostrarle Señoría que el contrato de fiducia mercantil suscrito entre fiduciaria Corficolombiana y Oporto Campestre SAS contempla esta cláusula donde la prestación u obligación no da lugar a dudas. Yendo un poco más allá el orden del contrato y esta prohibición obedece no solo a ese cumplimiento contractual fiduciaria-fideicomitente, si no que vincula los intereses de los compradores beneficiarios de área.

Entrando un poco más, la prohibición de las entregas materiales sin previamente haberse escriturado los inmuebles, obedece a que para llegar a ese momento contractual es menester que se hayan surtido completamente las obligaciones derivadas de leyes y decretos ley de derecho urbanístico y evitar que las familias compren y habiten inmuebles sin todos los resguardos de seguridad física y jurídica.

Si se aprecia con detalle Oporto Campestre SAS procedió a realizar entregas ilegales, pues no ha cumplido con las obligaciones derivadas de las licencias, entonces además de quebrar el orden de los contratos, puso y sigue poniendo en peligro la vida de las familias, pues la obra no ha sido entregada y recibida por el municipio de Copacabana, por consiguiente no tienen permiso de ocupación de inmuebles, no cuenta con el acta de entrega de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, entre otros incumplimientos, que dieron como resultado denuncia y fallo sancionatorio por infracciones urbanísticas en la Inspección Tercera de Copacabana y ratificado en segunda instancia por Planeación del mismo municipio. También pasaron de largo y por encima de las obligaciones para ejercer este tipo de actividades como es el deber objetivo de información para el consumidor inmobiliario consagrados para el demandante en el Estatuto del Consumidor y aunque no hace parte de este proceso también el deber objetivo de información para el consumidor financiero según mandato expreso del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, para fiduciaria Corficolombiana.

Si unos y otros cumplen con la obligación objetiva de información, le dicen a los compradores la realidad de que no estaban cumpliendo el marco normativo de los Decretos 1069 de 2010, 1077 2015, Ley 400 de 1997 y de las obligaciones derivadas del otorgamiento de las licencias, no se estaría debatiendo en la judicatura esta situación. De mala fe el demandante pretende cobrar unos dineros que como se dijo no son ni a la persona ni el monto ni el momento para hacerlo.

Recogiendo sobre este punto en especial, en el acta de entrega material (que ya sabemos que fue ilegal y abusando de la buena fe de mis mandantes), se anexó el documento pagaré con la respectiva carta de instrucciones.

PRIMERA: El **BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga irrevocablemente a transferir al **FIDEICOMISO**, la suma de

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

Para transferir el saldo restante de los aportes equivalentes al valor de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en caso de requerirlo, se obliga a solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que el **FIDEICOMITENTE** así se lo requiera por escrito, un crédito ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá recibido como aporte en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor del **FIDEICOMISO**³. (Subrayas por fuera del texto original).

La solicitud de crédito es un trámite de absoluta responsabilidad del **BENEFICIARIO DE ÁREA**. Cumplido el plazo mencionado en la comunicación anterior, sin que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** hubiere al menos presentado la solicitud de crédito en la debida forma, o haya suministrado los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo de los aportes mencionado en el **ANEXO No. 1**, el **FIDEICOMITENTE** podrá (i) cobrar al **BENEFICIARIO DE ÁREA** intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por la ley sobre el saldo de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO** y/o (ii) dar aplicación de forma conjunta con la **FIDUCIARIA** a la Cláusula Décima del presente contrato⁴. (Subrayas por fuera del texto original).

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

³ Mis mandantes cumplieron con esta obligación, cuenta con carta de aprobación por el banco desde que el fideicomitente lo requirió por escrito en el año 2020.

No olvidar Su Señoría que el desembolso es a favor del Fideicomiso y no de Oporto Campestre SAS.

⁴ Mis mandantes como ya se dijo presentarán carta de crédito aprobada en debida forma. Por lo tanto no hay lugar para mencionar intereses que se habla en esta cláusula y pretenden cobrar en este proceso.

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

PARÁGRAFO TERCERO: Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación por medio de la cual la entidad financiera notifica la aprobación del crédito al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que se hubiere realizado el desembolso o subrogación del crédito, por causas imputables a él, se entenderá que está en mora en la transferencia de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria y se cobrarán intereses de mora a partir de la fecha en la cual debía realizar la entrega del saldo, pudiendo el **FIDEICOMITENTE** exigir la transferencia del saldo y los intereses moratorios, así como acudir al mecanismo previsto en la Cláusula Décima y/o hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato.⁵ (Subrayas por fuera del texto original).

PARÁGRAFO CUARTO: Las transferencias que efectúe el **BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicadas en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán a los aportes. En ningún caso, la **FIDUCIARIA** contabilizará como aportes, bienes diferentes a dinero.⁶

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

⁵ Transcurrieron los 45 días calendario desde que se presentó la carta de crédito aprobada por entidad financiera, es decir, mis mandantes cumplieron con su obligación. El banco no realizó el desembolso al Fideicomiso debido a que pasados los 45 días Fiduciaria y Fideicomitente (ejecutante) no tenían: Reglamento de propiedad horizontal, por lo tanto no habían nacido a la vida jurídica las matrículas inmobiliarias de los inmuebles contratados; aún más, Fideicomitente y Fiduciaria en el vencimiento de esos 45 días estaban en etapa de ejecución de obras, no tenían la debida entrega de obras y el acta de recibo por parte del municipio de Copacabana, no tenían permiso de ocupación de inmuebles, no tenían certificación técnica de ocupación de inmuebles, no tenían legalización de servicios públicos, no tenían certificación de red de bomberos, entre otros.

⁶ De nuevo y bien claro lo dice el contrato que en caso de que mis mandantes hubieran incumplido con sus obligaciones, los aportes o pagos se harán con la Fiduciaria y en ningún caso al fideicomitente hoy ejecutante en este proceso Oporto Campestre SAS.

exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de lo establecido en este contrato.⁷

QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere la Cláusula Tercera, junto con el coeficiente de copropiedad que a éstas les corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, por el **FIDEICOMITENTE** y por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la Notaría que oportunamente indicará el **FIDEICOMITENTE**, cuando (i) se haya cumplido por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** con la transferencia de los aportes, a los que se obliga en virtud de la celebración del presente contrato, (ii) se haya terminado el **PROYECTO**, (iii) se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO** y sus aclaraciones, en caso de que las haya, y, (iv) se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la(s) unidad(es) que se transferirá(n). No obstante lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio. Si cumplidas las anteriores condiciones⁸, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a cancelar a favor de la **FIDUCIARIA** como remuneración una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.L.M.V) pagadero mes vencido, por cada mes de retardo. Igual remuneración se causará y pagará en favor de la **FIDUCIARIA** en el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a la **FIDUCIARIA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento

⁷ Su Señoría este párrafo muestra con toda claridad quién sería el acreedor en caso de incumplimiento.

⁸ Se le resalta otra vez al Despacho las condiciones previas a la firma de escrituras. El hoy ejecutante y la fiduciaria estaban lejos a la hora de la entrega de los inmuebles de mis mandantes de cumplir con lo estipulado en el contrato de vinculación. No se entiende cómo pretenden casi que de manera intimidatoria hacer valer un documento como título ejecutivo cuando sustancialmente no pasa el rigor de los contratos por ellos elaborados.

alguno, para lo cual el **BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida la **FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación⁹.

PARÁGRAFO: Con el fin de garantizar la transferencia de los aportes a la **FIDUCIARIA** y el pago de los costos y gastos en que se incurra en la ejecución de este contrato, entre otros, gastos de escrituración y registro, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** suscribirá, conjuntamente con el presente documento, un pagaré en blanco con carta de instrucciones en favor de la **FIDUCIARIA**.¹⁰

SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL. La entrega material de la(s) unidad(es) la efectuará directamente el **FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, y está prevista para que se realice antes del _____, prorrogable automáticamente por el término de cuatro (4) meses, si el **FIDEICOMITENTE** lo requiere, fecha que está condicionada al cumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA** de la transferencia de los aportes a los que se obliga con la celebración de este contrato.

Transcurrido este plazo, sin que se produzca la entrega efectiva de la(s) unidad(es), se entiende que hay incumplimiento del **FIDEICOMITENTE** y, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá exigir la aplicación de la cláusula penal pactada. No obstante dejar previstas estas obligaciones en el presente documento a cargo del **FIDEICOMITENTE**, el cumplimiento de las mismas y su exigibilidad, es independiente del **FIDEICOMISO** mismo y de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Sin perjuicio de lo pactado en este contrato, en el evento de mora en la transferencia de los aportes que se obliga a realizar el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, el

⁹ A día de presentar este recurso no se ha llevado a cabo la firma de escrituras públicas por causas imputables exclusivamente a la Fiduciaria y al Fideicomitente Oporto Campestre SAS.

¹⁰ Otra vez el contrato muestra palmariamente que el pagaré en blanco con carta de instrucciones debería ser a favor de la Fiducia. Cabe resaltar que al día de hoy mis mandantes no ha sido requerido por Fiduciaria de Corficolombiana para la firma de pagaré alguno.

Es importante resaltar que Fiduciaria Corficolombiana no tiene conocimiento de pagarés suscritos entre los beneficiarios de área y Oporto Campestre SAS (ejecutantes). Ver prueba.

El fideicomitente Oporto Campestre SAS en su actuar ha sido poco decoroso, la afirmación se basa en que indujeron en error a mis mandantes al convocarlos a recibir unos inmuebles que no estaban en condiciones normativas para su entrega e inducirlos a suscribir un pagaré en blanco haciéndolos creer que se estaban cumpliendo el contrato según su clausulado.

Yendo un poco más allá y reiterando el actuar poco decoroso del ejecutante invita a través de este proceso a que mis mandantes realicen erogaciones a quienes no están facultados para el cobro, primero porque mis mandantes no han incumplido el contrato y segundo porque quienes les están cobrando no lo pueden hacer según mandato expreso del contrato de encargo fiduciario de vinculación.

FIDEICOMITENTE podrá a su juicio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponden al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que esto implique incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, de la **FIDUCIARIA** o del **FIDEICOMISO**. En este caso la fecha de entrega se prorroga por igual período al de la mora.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la(s) unidad(es) estén terminadas y listas para su entrega material, el **FIDEICOMITENTE** lo hará saber por escrito al **BENEFICIARIO DE ÁREA** a la dirección registrada para notificaciones, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la carta de aviso. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el **FIDEICOMITENTE**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir la(s) unidad(es) o de pagar los dineros adeudados por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha en que se suscriba el acta de entrega, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** recibe la(s) unidad(es), cumpliendo así el **FIDEICOMITENTE** con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses, entre otros.

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

PARÁGRAFO TERCERO: Manifiesta expresamente el **BENEFICIARIO DE ÁREA** que no hay incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, cuando la razón por la cual la entrega material no se realice dentro de los plazos mencionados anteriormente, es que los servicios públicos no hayan sido conectados, por estar pendiente la autorización que para el efecto debe emitir la autoridad municipal correspondiente. Páginas 8 y 9.¹¹ (se resalta)

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

1. Que el **PROYECTO** conformará una unidad sometida a un Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Que se describirán en el Reglamento de Propiedad Horizontal, entre otros **(i)** los bienes de dominio

¹¹ El ejecutante Oporto Campestre SAS quebró unilateralmente el orden del contrato al realizar entregas materiales violando los contratos, leyes y decretos y abusando de la buena fe depositada por mis mandantes.

El documento que utiliza el ejecutante como pagaré habla de un plazo de 120 días después de la fecha de entrega material (cláusula séptima). Es necesario precisar que primero se tenía que cumplir la escrituración (cláusula quinta) para que sea posible el desembolso e iniciar si es del caso, el conteo de los 120 días para hacer efectivo el vencimiento para iniciar el cobro, situación que no ha ocurrido al día de presentar este recurso y por lo anterior que de ser el acreedor el acá ejecutante, no sería exigible la obligación.

particular, **(ii)** los bienes de uso común destinados al servicio de todos los copropietarios; y, **(iii)** los coeficientes definitivos de copropiedad y de participación en gastos que les correspondan a los bienes de dominio particular que conformen finalmente el **PROYECTO**.

3. Que el **FIDEICOMITENTE** podrá adoptar cambios en beneficio del **PROYECTO**, sin el consentimiento previo del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
4. Que el **PROYECTO** podrá ser objeto de modificaciones, entre otros, con ocasión de **a)** exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir o reformar la licencia de urbanización y/o construcción, respecto de **(i)** número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio, nomenclatura; **(ii)** ubicación de la portería de acceso; **(iii)** número de parqueaderos privados o de visitantes; **(iv)** ubicación de zonas y bienes comunes; **(v)** circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, etcétera; **b)** situaciones imprevisibles generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros de iguales o mejores características a las de los previstos inicialmente y que no alteren sustancialmente la calidad y/o el área de las unidades señaladas; **c)** por exigencias de las normas urbanísticas y de construcción; y, **d)** ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos.
5. La determinación de si el cambio efectuado altera sustancialmente el diseño, los materiales y/o el área, corresponde hacerla exclusivamente al **FIDEICOMITENTE**, con total independencia y sin ninguna intervención o concepto de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO**.
6. No es función de la **FIDUCIARIA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el **PROYECTO**, porque estos son responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
7. Conoce el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, de tal forma que acepta las estipulaciones que en los mismos se realizan en relación con el **INVERSIONISTA COMPRADOR / BENEFICIARIO DE ÁREA**.
8. Conoce y acepta que la realización y culminación del **PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad.
9. Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** adquieren responsabilidad alguna por los recursos dinerarios, entregados directamente por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** al **FIDEICOMITENTE**, ya que todos los recursos

derivados del presente contrato deben ser entregados directamente al **FIDEICOMISO**¹².

DÉCIMA: En el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** incurra en mora en la transferencia de los aportes a que se refiere la Cláusula Primera o incumpla las obligaciones frente a las entidades financieras pactadas en la misma cláusula, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos en la Cláusula Primera, y/o el cobro de la cláusula penal pactada, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que, cuando la mora en la transferencia de los aportes persista por más de sesenta (60) días, sea esta una justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Encargo Fiduciario de Vinculación sea terminado unilateralmente de forma conjunta por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del **FIDEICOMISO**¹³.

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

VIGÉSIMA SEGUNDA: VÁLIDEZ Y MODIFICACIONES. Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad. Así mismo, establecen que cualquier modificación que pretenda hacerse al presente Contrato, deberá constar por escrito.¹⁴

¹² Mis representados no pueden realizar erogaciones a favor del fideicomitente por expresa prohibición de este numeral, en consecuencia los dineros que se pretenden cobrar a través de este proceso no irían a la cuenta del fideicomiso si no a una cuenta de Oporto Campestre SAS.

Se daría la premisa que quien paga mal paga dos y tres veces. Y también se constituiría el pago de lo no debido.

¹³ Como se ha dicho mis mandantes no han incumplido el contrato y al día de presentar este recurso no se encuentran en mora ni con el fideicomitente ni con el fideicomiso.

¹⁴ El contrato en esta cláusula habla que únicamente se tendrán como válidos los contratos por escrito entre las partes. El pagaré y la carta de instrucción que pretenden ejecutar en este proceso, hacen parte de una entrega material ilegal. Además de esto tal acta no está suscrita por todos los contratantes. Si se observa los Otro Sí suscritos por mis mandantes están también firmados por la fiduciaria y el fideicomitente.

El acta de entrega que tiene como anexo el pagaré y la carta de instrucciones ni siquiera está membreada con los logotipos de Fiduciaria Corficolombiana, asunto que no debe de pasar por alto el Despacho a la hora de revocar el mandamiento de pago y proceder con la terminación de este proceso.

En constancia de total acuerdo, las partes suscriben el presente documento en tres (3) ejemplares de igual tenor literal y valor probatorio, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____ (201__).

Señoría para resaltar en este punto le menciono una situación de una compradora también engañada por Oporto Campestre SAS quien pagó la totalidad de los inmuebles contratados previo a ser citada a recibirlos. Su nombre es Julieta Urrego Monsalve, celular 300 394 58 72 y correo electrónico julieta.urrego@gmail.com quien me autorizó para utilizar sus datos personales y también autorizó que podía aportar un auto que le llegó del Juzgado 4 civil del circuito de oralidad de Medellín, donde se colige que está siendo demandada en un proceso ejecutivo por obligación de suscribir documento, radicado 05001310300420220027200. El juez de circuito solicita a los demandantes previo a la admisión de la demanda: "3. *Allegar el título ejecutivo (contrato de encargo fiduciario) y los folios de matrícula inmobiliaria (012-89408 y 012-8907) como lo dispone artículo 434 del CGP; además la citación para el 24 de junio de 2022 a la Notaría 15 de Medellín a firmar la escritura de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, en la que se evidencien el cumplimiento de las condiciones para la suscripción (Art. 84-5 CGP)*", donde claramente puede verse que quien pagó de contado tampoco ha suscrito la escritura pública porque son francos los incumplimientos de Fiduciaria y Oporto Campestre SAS, además de una franca falsedad en documento público cuando dicho instrumento afirma en la cláusula novena que el inmueble cuenta con acueducto y alcantarillado, asunto que no es cierto y fue sancionado por las autoridades competentes.

2. FALTA DE OBJETO Y CAUSA LÍCITA

Como se viene diciendo en este recurso el ejecutante viene actuando de mala fe. Sabe bien que quebró el orden de los contratos, con ello violó flagrantemente las normas urbanísticas, puso y pone en riesgo la seguridad de las familias.

La intención (causa) de cobrar por esta vía ejecutiva unos dineros sobre los cuales ellos no son los llamados a cobrarlos y además valiéndose de extractos inconexos del contrato de encargo fiduciario, muestra sin ambages que la entrega material, pagaré y carta de instrucciones (inescindibles estos últimos) versan abiertamente sobre causa ilícita.

Así lo dice con toda claridad el Código Civil:

Artículo 1524. Causa de las obligaciones

No puede haber obligación sin una causa real y lícita; pero no es necesario expresarla. La pura liberalidad o beneficencia es causa suficiente.

Se entiende por causa el motivo que induce al acto o contrato; y por causa ilícita la prohibida por la ley, o contraria a las buenas costumbres o al orden público.

Así, la promesa de dar algo en pago de una deuda que no existe, carece de causa; y la promesa de dar algo en recompensa de un crimen o de un hecho inmoral, tiene una causa ilícita.

Abiertamente el demandante se quiere valer de sus negligencias, mala fe e incumplimientos para sacar provecho inadecuado en este proceso ejecutivo.

3. INEXISTENCIA DEL DERECHO

Repetidamente se ha dicho en este escrito que no le asiste el derecho como acreedor a Oporto Campestre SAS, más allá de su mala fe de mostrar apartes de los contratos sin contar la historia completa.

Ya sabemos que Oporto Campestre SAS no es el titular de lo que eventualmente sería una acreencia. Pero más allá del titular de la acreencia, es la inexistencia del derecho que temerariamente quieren cobrar por la vía ejecutiva.

Mis mandantes repito, han cumplido sus obligaciones a saber: pagaron la cuota inicial y presentaron la carta de crédito aprobada por entidad financiera cuando se lo requirieron, dinero que no desembolsarán hasta que esté la garantía real a favor de éstos.

No ha nacido a la vida jurídica una deuda que está sujeta a una condición y precisamente al cumplimiento de una obligación por parte del hoy ejecutante. Y por si acaso apareciera en las mismas circunstancias quien sería el titular de la acreencia (fiduciaria Corficolombiana), tampoco estarían los elementos sustanciales dispuestos para el cobro porque no han cumplido con sus cargas contractuales.

A manera de conclusión Señoría la carta de instrucciones para el llenado de un título en blanco sí es fuente obligada de consulta para que pueda establecerse si el título valor fue llenado bajo las órdenes estrictas dadas por mis mandantes¹⁵.

En caso de que el acreedor fuere el aquí ejecutante, el pagaré está viciado desde su redacción, antes de firmar y antes de ser diligenciado, esto lo puede corroborar el Despacho sólo con una leída a las pruebas adjuntadas por el aquí ejecutante (encargo fiduciario y estado de cuenta de fiduciaria Corficolombiana) ya que la carta de instrucciones que es de estricto cumplimiento es clara indicando la forma en que el pagaré debe ser llenado y esto es de acuerdo al encargo fiduciario, mismo que estipula que el beneficiario del título valor es el fidecomiso y no otro, en este sentido el pagaré debió hacerse a nombre de fiduciaria Corficolombiana (quien no lo hizo).

¹⁵ <https://tribunalmedellin.com/decisiones/civil/050013103015201700005> (Consultado 29 de septiembre de 2022).

Si Oporto Campestre SAS quería ejecutar un pagaré debió tener una causa negocial distinta al encargo fiduciario suscrito por mis mandantes, con su respectiva carta de instrucciones.

PETICIÓN

Su señoría, de acuerdo con los argumentos expuestos solicito se **REVOQUE** en su integridad el Auto que libra mandamiento de pago fechado a 1 de septiembre de 2022 y en su lugar se abstenga de librar mandamiento ejecutivo de pago en este proceso.

Como consecuencia de la anterior petición le pido **CONDENAR** en costas a la parte ejecutante.

ANEXO

1. Poder para actuar junto con anexos.
2. Notificación postergación entregas de inmuebles de 7 noviembre 2019.
3. Citación para entrega material de inmuebles de 12 junio 2020.
4. Cartas de aprobación de crédito hipotecario.
5. Certificados de libertad y tradición de los inmuebles.
6. Denuncia por infracciones urbanísticas.
7. Fallo Inspección Tercera de Copacabana primera instancia por infracciones urbanísticas y Fallo Departamento Administrativo de Planeación de Copacabana segunda instancia por infracciones urbanísticas.
8. Derecho de petición 11-06-2021 y respuesta a Oporto Campestre de 18-06-2021, con relación al pagaré, escrituración y notaría.
9. Derecho de petición 4 agosto 2021 a Corficolombiana y respuesta de un vecino de Reserva Oporto Campestre sobre pagaré y otros temas del 23 de agosto 2021.
10. Contrato de fiducia mercantil y Otros Sí.
11. Auto inadmisorio del Juzgado Cuarto Civil de Oralidad de Medellín de 28 de septiembre de 2022.
12. Escritura pública digital de Julieta Urrego Monsalve.
13. Declaraciones extra juicio de mis mandantes.

NOTIFICACIONES

Apoderada del demandado

MARIA ISABEL ZULETA CELIS

Dirección electrónica: mizuleta29@hotmail.com

Teléfono: 300 341 91 62

Demandados

MARTA ELISA OSPINA SIERRA

Dirección electrónica: marthika30@hotmail.com

Teléfono: 3002428601

LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ

Dirección electrónica: lucho.cardenas2309@hotmail.com

Teléfono: 3183141262

Señoría con sumo respeto

MARIA ISABEL ZULETA CELIS

C.C. 1039451351

T.P. 254053 del C.S.J.

Dirección electrónica: mizuleta29@hotmail.com

Teléfono: 300 341 91 62

Medellín, Septiembre 14 de 2022

Señor

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

E.S.D.

REFERENCIA:	PODER
RADICADO:	05001400300920220082300
DEMANDANTE:	OPORTO CAMPESTRE S.A.S
DEMANDADO:	LUIS CARLOS CÁRDENAS PÉREZ

LUIS CARLOS CÁRDENAS PÉREZ, mayor de edad, vecino de Medellín, titular de la cédula de ciudadanía No.98.588.973 de Bello, por medio del presente escrito le manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada en ejercicio **MARIA ISABEL ZULETA CELIS** con Tarjeta Profesional No.254.053 del C.S. de la J. y cédula de ciudadanía No.1.039.451.351 de Sabaneta, para que, en mi nombre y representación, presente ante su Despacho contestación de la demanda que cursa en mi contra y me represente en el curso de todo el proceso Ejecutivo Singular de Menor Cuantía.

Además de las facultades inherentes al cargo, tiene mi apoderada las de notificarse, recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir y reasumir poder, tachar documentos de falsos, interponer recursos, así como solicitar en derecho lo que tenga por necesario a fin de llevar a cabo la defensa de mis intereses.

Sírvase Señor Juez, reconocer personería para actuar a la Doctora MARIA ISABEL ZULETA

Del Señor (a) Juez

Respetuosamente,

LUIS CARLOS CÁRDENAS PÉREZ

C.C. 98.588.973

Tel: 3183141262

Dirección electrónica: lucho.cardenas2309@gmail.com

Acepto el poder,

MARIA ISABEL ZULETA CELIS

C.C. 1.039.451.351 Sabaneta

T.P.254.053 del C.S. de la J.

Tel: 3003419162

Dirección electrónica: mizuleta29@hotmail.com

Medellín, Septiembre 14 de 2022

Señor

JUZGADO NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

E.S.D.

REFERENCIA:	PODER
RADICADO:	05001400300920220082300
DEMANDANTE:	OPORTO CAMPESTRE S.A.S
DEMANDADO:	MARTA ELISA OSPINA SIERRA

MARTA ELISA OSPINA SIERRA, mayor de edad, vecina de Medellín, titular de la cédula de ciudadanía No. 21.548.438 de Bello, por medio del presente escrito le manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada en ejercicio **MARIA ISABEL ZULETA CELIS** con Tarjeta Profesional No.254.053 del C.S. de la J. y cédula de ciudadanía No.1.039.451.351 de Sabaneta, para que, en mi nombre y representación, presente ante su Despacho contestación de la demanda que cursa en mi contra y me represente en el curso de todo el proceso Ejecutivo Singular de Menor Cuantía.

Además de las facultades inherentes al cargo, tiene mi apoderada las de notificarse, recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir y reasumir poder, tachar documentos de falsos, interponer recursos, así como solicitar en derecho lo que tenga por necesario a fin de llevar a cabo la defensa de mis intereses.

Sírvase Señor Juez, reconocer personería para actuar a la Doctora MARIA ISABEL ZULETA

Del Señor (a) Juez

Respetuosamente,

MARTA ELISA OSPINA SIERRA

C.C. 21.548.438

Tel: 3002428601

Dirección electrónica: marthik30@hotmail.com

Acepto el poder,

MARIA ISABEL ZULETA CELIS

C.C. 1.039.451.351 Sabaneta

T.P.254.053 del C.S. de la J.

Tel: 3003419162

Dirección electrónica: mizuleta29@hotmail.com

← **PODER** amplio y suficiente

 Marta Elisa Ospina Sierra <meospina.meos@gmail.com>
Para: Usted

Mar 20/09/2022 11:07 AM

 **PODER** MARTA OSPINA.pdf
32 KB

PODER MARTA OSPINA.pdf
Cordial saludo !!
Dra. María ISabel Zuleta
Por medio del presente correo manifiesto y ratifiqué el otorgamiento del **poder**. Especial amplio y suficiente para que me represente. De acuerdo a lo establecido en el **poder** que adjunto.

Por su valiosa colaboración mil gracias.

Marta Elisa Ospina Sierra

c.c 21548438
Cel. 3002428601

Comparto 'PODER LUIS CARDENAS' con usted

LC Luis Carlos Cardenas <lucho.cardenas2309@gmail.com>
Para: Usted
CC: Luis Carlos Cardenas

Mar 20/09/2022 11:45 AM

PODER LUIS CARDENAS.pdf
39 KB

Iniciar respuesta con: Ok. Confirmo recibido. Con mucho gusto. Muchas gracias. Comentarios

Cordial Saludo

Doctora Maria Isabel Zuleta

Por medio del presente correo manifiesto y ratifico el otorgamiento del poder .especial amplio y suficiente para que me represente, de acuerdo a lo establecido en el poder que adjunto.

Muchas gracias

Atm

Luis carlos cardenas perez
Cc 98588973

Cel 3183141262

Medellín, Noviembre 7 de 2019

Señores

MARTHA ELISA OSPINA SIERRA

LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ

BENEFICIARIOS DE AREA – APARTAMENTO 508

PROYECTO OPORTO CAMPESTRE- COPACABANA.

L.C.

Asunto: Notificación de inicio de etapa de entrega de inmuebles, cumplimiento de requerimientos para entrega material y posterior escrituración.

Como se les informó en la reunión sostenida el día 5 de Noviembre del presente año, el proyecto Oporto Campestre se encuentra terminando la construcción de la Etapa 1, iniciando desde el mes de noviembre de 2019 a febrero de 2020 la etapa de terminación de las unidades inmobiliarias, urbanismo y ajustes con las entidades competentes de lo pertinente a conexión de servicios públicos domiciliarios para su entrega en debida forma.

Es por este motivo de ajustes y acondicionamiento de las redes de servicios públicos que solicitamos un compás de espera adicional para la entrega de las unidades inmobiliarias que se realizarán a partir del mes de mayo de 2020, ya que esta situación se tenía prevista de manera contractual y no es causada por el proyecto, estando sujetos a los tiempos que la entidad competente EPM requiera para dar respuesta y autorizaciones correspondientes; realizando por parte nuestra, todas las acciones necesarias para que este proceso sea lo más ágil posible.

Reiteramos la invitación a continuar en el Proyecto, les agradecemos su atención y colaboración para dar feliz término a la entrega de su inmueble.

Cordialmente



FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS
Representante Legal

Medellín, 12 de junio de 2020

Señor(es)

BENEFICIARIO DE ÁREA INMUEBLE: APTO 508

TIPO DE ENTREGA: OBRA GRIS

NOMBRE: MARTA ELISA OSPINA SIERRA - LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ

DIRECCION CONTRACTUAL: DIAGONAL 59 No 32-02 CASA No 097 Barrio Niquia - BELLO

CORREO ELECTRÓNICO: marthik30@hotmail.com

TELEFONO: 3002428601 3002428601

L.C.

ASUNTO:

**NOTIFICACION PARA ENTREGA(S) AL (LOS) BENEFICIARIO(S)
DE ÁREA DE (LOS) INMUEBLE(S) APARTAMENTO(S) 508
CUARTO(S) ÚTIL(ES) 9991 Y PARQUEADERO(S) 9991**

Reciba un cordial saludo.

Nos complace informarle que la construcción de la Torre uno (1) del Proyecto Oporto Campestre inició etapa final de construcción con programación de entrega de los inmuebles, lo invitamos a asistir a la entrega material de su(s) inmueble(s) el día DIEZ Y NUEVE (19) del mes AGOSTO (08) del año DOSMIL (20), a las (10:AM) según lo estipula la cláusula séptima parágrafo segundo del Contrato Fiduciario Fideicomiso Oporto Campestre.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando la(s) unidad(es) estén terminadas y listas para su entrega material, el **FIDEICOMITENTE** lo hará saber por escrito al **BENEFICIARIO DE ÁREA** a la dirección registrada para notificaciones, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la carta de aviso. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el **FIDEICOMITENTE**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir la(s) unidad(es) o de pagar los dineros adeudados por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha en que se suscriba el acta de entrega, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** recibe la(s) unidad(es), cumpliendo así el **FIDEICOMITENTE** con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses, entre otros.

Si el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presenta a recibir el bien, el **FIDEICOMITENTE** tendrá derecho a considerar que la(s) unidad(es) ha(n) sido

recibida(s) a satisfacción por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA** desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**.

PREVIAMENTE A LA CITA DE ENTREGA MATERIAL DE LOS INMUEBLES DEBE CUMPLIR CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES PREVIAMENTE ACEPTADAS.

- A. Se solicita a El **BENEFICIARIO DE ÁREA** solicitar en un plazo de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha, un crédito ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, para el saldo por pagar de su inmueble distinto a la cuota inicial, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se entenderá recibido como aporte en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor del **FIDEICOMISO**, para entenderse pagado el saldo que a la fecha de la presente notificación quedare por pagar de su inmueble.

La cuota inicial debe estar totalmente cancelada al 15 de julio de 2020, en caso de no haber pagado la totalidad de lo pertinente a la cuota inicial debe comunicarse con la sala de ventas del proyecto con la Sra. Soraya Guerrero (Tramitadora del Proyecto) al correo electrónico sguerrero@magestioninmobiliaria.com

- B. Se recuerda la solicitud de crédito es un trámite de absoluta responsabilidad del **BENEFICIARIO DE ÁREA**. Cumplido el plazo mencionado en el literal (A) anterior, sin que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** hubiere al menos presentado la solicitud de crédito en la debida forma, o haya suministrado los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo de los aportes mencionados, se procederá según lo indicado en la cláusula primera del contrato de encargo fiduciario que indica; El **FIDEICOMITENTE** podrá (i) cobrar al **BENEFICIARIO DE ÁREA** intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por la ley sobre el saldo de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO** y/o (ii) dar aplicación de forma conjunta con la **FIDUCIARIA** a la Cláusula Décima del presente contrato.

- C. Desde la firma del Contrato de Encargo Fiduciario Fideicomiso Oporto Campestre en su cláusula primera quedo estipulado y aceptado que. El **BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los documentos y requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud de crédito, de tal forma que si el crédito no le es otorgado, esta negativa no podrá atribuirse en

ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al **FIDEICOMITENTE** o a la **FIDUCIARIA**.

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

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

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

- D. En caso de que el saldo final de deuda del inmueble vaya a ser cancelado por EL **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en efectivo sin préstamo bancario, la consignación debe estar realizada antes del 15 de julio de 2020 al Número de fondo fiduciario en que realizó el pago de las cuotas iniciales, y comunicarse por escrito a la menor brevedad posible con la Sra. Soraya Guerrero (Tramitadora del Proyecto) al correo electrónico sguerrero@magestioninmobiliaria.com a quien debe hacer llegar la consignación.
- E. En caso de solicitar cesión del contrato fiduciario a favor de un tercero, esta solo sera aceptada hasta el 5 de julio de 2020, teniendo en cuenta que deberá asumir el costo que indique la fiduciaria para este proceso.
- F. Desde la firma del Contrato de Encargo Fiduciario Fideicomiso Oporto Campestre en su cláusula novena quedo estipulado y aceptado que. **LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTO PREDIAL**. Serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** las cuotas de administración ordinarias y

extraordinarias, los servicios públicos y el impuesto predial que se cause a partir de la fecha en que se le entregue(n) materialmente la(s) unidad(es) o a partir de la fecha en que estuviere obligado a recibirlos, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Contrato de encargo fiduciario.

G. Desde la firma del Contrato de Encargo Fiduciario Fideicomiso Oporto Campestre en su cláusula novena quedo estipulado y aceptado que. Serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre las unidades que habrá(n) de transferirse a él mismo, ya sea por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional, siempre y cuando se desarrolle el **PROYECTO**.

H. Desde la firma del Contrato de Encargo Fiduciario Fideicomiso Oporto Campestre en su cláusula quinta quedo estipulado y aceptado que. **EL OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA**. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere la Cláusula Tercera del contrato fiduciario, junto con el coeficiente de copropiedad que a éstas les corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, por el **FIDEICOMITENTE** y por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la Notaría que oportunamente indicará el **FIDEICOMITENTE**, cuando (i) se haya cumplido por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** con la transferencia de los aportes, a los que se obliga en virtud de la celebración del presente contrato, (ii) se haya terminado el **PROYECTO**, (iii) se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO** y sus aclaraciones, en caso de que las haya, y, (iv) se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la(s) unidad(es) que se transferirá(n).

No obstante lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio. Si cumplidas las anteriores condiciones, el BENEFICIARIO DE ÁREA se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a cancelar a favor de la FIDUCIARIA como remuneración una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.L.M.V) pagadero mes vencido, por cada mes de retardo. Igual remuneración se causará y pagará en favor de la **FIDUCIARIA** en el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro de la escritura de

transferencia, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a la FIDUCIARIA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el **BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida la FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación.

- I. En la cita de entrega material del inmueble el día y hora señalados, se realizará la entrega firmando acta de entrega material en la cual va inmersa las garantías a que tienen derecho en el inmueble y el inventario del mismo, se firmará contrato de comodato en caso de que para pagar el saldo pendiente por el banco aún no se haya desembolsado y Título valor pagaré que garantiza el pago de la deuda por desembolsar el banco en el cual está tramitando el crédito bien sea Leasing habitacional o préstamo hipotecario.

IMPORTANTE: Este proyecto tiene crédito constructor con el banco **ITAU**, adjunto encontrará los requisitos y beneficios que disfrutará al obtener el crédito con este banco. Le estará contactando en el transcurso del mes la señora **SINDY ORTIZ** de la Gerencia Comercial de Vivienda del Banco para la evaluación de su crédito, en caso de que así usted lo desee.

Si el crédito que usted tomará será con otra entidad financiera distinta a ITAÚ, por favor enviar los datos de su asesor(a) al correo que más adelante será enunciado, para realizar el respectivo seguimiento del proceso.

A continuación, enunciamos aspectos fundamentales para tener en cuenta para la escrituración de su(s) inmueble(s):

- Las cesiones se aceptarán solo hasta el día 5 de julio de 2020, cuyo costo será a cargo del beneficiario de área cedente, y se tasarán de acuerdo con el Reglamento de negociación y el encargo fiduciario firmados entre las partes. En todo caso deberá ser autorizado por la gerencia del proyecto.
- En el trámite de perfeccionamiento del crédito se causarán a su cargo gastos adicionales por concepto del avalúo y estudio de títulos. Oportunamente se les notificará valor y cuenta donde se deben consignar, una vez haga el pago favor enviar el respectivo soporte al correo squerrero@magestioninmobiliaria.com
- En caso de que usted(es) se encuentre(n) fuera del país y tome(n) un crédito desde el extranjero, debe tener en cuenta que los plazos son diferentes y los requisitos pueden variar, por consiguiente, el tiempo de respuesta promedio se verá alterado.

- Adicionalmente les informamos que al momento de firmar la escritura se incurre en los siguientes gastos legales Notaria, Rentas, Registro y Otros según lo pactado en el encargo fiduciario en su Clausula Sexta.
- La Tramitadora del Proyecto se estará comunicando oportunamente con usted(es) vía correo electrónico o correo certificado (a las direcciones de contacto suministradas en el encargo fiduciario), para citarlo a la firma de la escritura y entrega de los inmuebles.
- De no ser posible su comparecencia en la notaria, favor suministrar los datos de la persona a quien usted podría nombrar representante y así nosotros elaborar un poder con todos los requisitos que exige la ley, recuerde que existen dos clases de poderes: especial y general. En el momento de la firma de la escritura deben presentar el poder en original si es especial y si es general con nota de vigencia ya que este se otorga por escritura pública.
- Si usted compra solo y su estado civil es casado o tiene unión marital de hecho, debe informar el nombre de su cónyuge o compañero permanente según corresponda, para dar cumplimiento a la Ley de la doble firma impuesta por el Gobierno.
- Como es de su conocimiento, sobre la suma otorgada en el crédito, se liquidarán intereses de subrogación mensuales, intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por la ley sobre el saldo de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**, desde la fecha de la entrega material del inmueble hasta el desembolso del crédito como lo indica el contrato fiduciario en su cláusula primera párrafo tercero.
- Si va a realizar abonos adicionales de capital distintos a la cuota inicial estos se deben realizarse hasta el día 5 de julio de 2020, todo esto con el fin de firmar los documentos a que haya lugar como Otrosí y Cesiones para legalizarlos ante la fiducia antes de la firma de la escritura.

Con el fin de que su negocio llegue a un feliz término, le ofrecemos toda la colaboración que esté a nuestro alcance. Cualquier inquietud con gusto será atendida.

Atentamente,



FRANCISCO RINCÓN CASTELLANOS
Representante Legal
Oporto Campestre SAS

MEDELLIN ANTIOQUIA, 28 de marzo de 2022

Caso: SIB_2020_1363378

Número identificación: 21548438

MARTA ELISA OSPINA SIERRA, LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ

Asunto: Aprobación para la financiación de tu inmueble.

Hemos analizado la información del inmueble que nos informaste, estamos listos para continuar con el proceso de tu crédito. Es muy importante que verifiques las condiciones detalladas a continuación:

Producto:	CRÉDITO PARA VIVIENDA
Valor a financiar:	\$108,000,000.00
Plazo:	20 años
Plan:	Cuota constante en Pesos (Plan 15)
Tasa de interés:	La tasa vigente al momento del desembolso para este tipo de financiación.
Tasa Variable:	No Aplica
Garantía:	Hipoteca de primer grado sobre el inmueble objeto de financiación. Dirección Inmueble: OPORTO CAMPESTRE. COPACABANA, ANTIOQUIA. Las escrituras deberán ser firmadas por: MARTA ELISA OSPINA SIERRA, LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ
Pagaré:	Hipoteca de segundo grado a favor de: No Aplica Deberá ser firmado por: MARTA ELISA OSPINA SIERRA, LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ

Para continuar con el proceso de tu crédito ten en cuenta:

- La tasa de interés del crédito será la vigente al momento del desembolso
- La vigencia de estas condiciones es de 9 meses contados partir de la fecha de esta comunicación, plazo que tendrás para realizar los trámites que apliquen para tu caso y obtener el desembolso. Si tu crédito no ha sido desembolsado en este tiempo deberás realizar trámites adicionales
- El desembolso del crédito está sujeto a la disponibilidad de los recursos por parte de Bancolombia

Si tu crédito es para compra de vivienda, los próximos pasos son:

- Un abogado verificará el estado jurídico de la vivienda que será garantía del crédito.
- Serás contactado para firmar las escrituras de transferencia a tu nombre e hipoteca a favor de Bancolombia

Si tu crédito es constructor individual:

- El plazo para la finalización de la obra es de 12 meses contados a partir de la fecha de esta comunicación
- Los desembolsos de tu crédito se harán de acuerdo con los avances de obra, previamente verificados y aprobados por el perito evaluador
- Si presentas algún atraso o problemas en la finalización de la obra comunícate con el instrumentador que acompaña tu solicitud para analizar el caso

Para realizar el desembolso es importante:

- Mantener las condiciones que tenías al momento de hacer la solicitud, cuida tu capacidad de endeudamiento, conserva tu nivel de ingresos y continúa pagando a tiempo los créditos que tienes con Bancolombia y otras entidades.
- Si por algún motivo tienes dificultad con el pago de alguna deuda y te reportan ante las centrales de información, debes presentarnos paz y salvo o carta aclaratoria de la entidad que te esté reportando.

La presente aprobación no obliga a Bancolombia a entregar sumas de dinero, ni constituye una promesa o compromiso de otorgar la financiación, la cual se perfecciona con el desembolso del dinero.

Si entre la aprobación de tu crédito y el desembolso, Bancolombia conoce de hechos sucedidos antes o después de esta aprobación, que impidan continuar con tu crédito, podrá abstenerse de desembolsarlo.

Para conocer el avance de tu solicitud y otros detalles de cada paso, puedes ingresar a: <https://www.bancolombia.com/centro-de-ayuda/seguimiento-a-solicitudes>

Si tienes alguna inquietud comunícate con el instrumentador que acompaña tu solicitud o con el asesor comercial.

Agradecemos que nos hayas elegido para comprar tu vivienda y esperamos poder apoyarte en todas tus necesidades.



Bancolombia S.A.



MEDELLIN ANTIOQUIA, 29 de octubre de 2020

Caso: SIB_2020_1363378

Número identificación: 21548438

Señor(a)(es)

MARTA ELISA OSPINA SIERRA, LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ
MEDELLIN ANTIOQUIA

Asunto: Resultado del estudio de crédito para la financiación de tu inmueble.

En Bancolombia creemos y apoyamos tu futuro, por eso nos alegra informarte que el crédito solicitado para la adquisición del inmueble que deseas, ha sido aprobado.

A continuación te detallamos las condiciones de la financiación:

Producto:	CRÉDITO PARA VIVIENDA
Valor a financiar:	\$108,000,000.00
Plazo:	20 años
Plan:	Cuota constante en Pesos (Plan 15)
Tasa de interés:	La tasa vigente al momento del desembolso para este tipo de financiación.
Tasa Variable:	No Aplica

Para continuar con el proceso de financiación y hacer realidad tu proyecto, te indicamos algunos aspectos importantes que debes tener en cuenta:

Bancolombia te financiará hasta un porcentaje del avalúo comercial del inmueble que hayas elegido.

Es fundamental que todas tus obligaciones financieras se encuentren al día y tu historial crediticio refleje un buen hábito de pago. Si por algún motivo tienes dificultad con el pago de

Aprobación sujeta a estudio de crédito y políticas de la entidad.

alguna obligación y llegas a encontrarte reportado ante las Centrales de Información, deberás presentarnos un paz y salvo o carta aclaratoria de la entidad que te esté reportando.

Una vez hayas seleccionado el inmueble y se cuente con el concepto favorable del avalúo comercial, éste será analizado para determinar el valor final a financiar. El desembolso estará sujeto a la constitución de la garantía y la conservación de las condiciones con las cuales se estableció tu capacidad de endeudamiento.

El plazo para elegir e informarnos el inmueble es de 18 meses, vencido este plazo debes volver a presentar una nueva solicitud de crédito. Es necesario presentar los siguientes datos del inmueble: ciudad, dirección y matrícula inmobiliaria del apartamento, parqueadero y cuarto útil (si aplican) a financiar.

Si tienes alguna inquietud y te encuentras en Colombia puedes consultarla con el ejecutivo que atendió tu solicitud, a través de un asesor en cualquiera de nuestras sucursales, o si lo prefieres puedes hacerlo comunicándote a nuestras líneas nacionales: Bogotá al 343 00 00, Medellín 510 90 00, Barranquilla 361 88 88, Cali 554 05 05, Bucaramanga 697 25 25, Cartagena 693 44 00 y para el resto del país 01 8000 912 345.

Si te encuentras fuera de Colombia puedes comunicarte sin ningún costo a través de nuestros canales virtuales www.grupobancolombia.com/colombianosExterior o a través de las líneas de la Sucursal Telefónica en el Exterior: Estados Unidos (1) 866 379 97 14, España (34) 900 995 717, restos de países (574) 510 90 00, (571) 343 00 00, (575) 361 88 88, (572) 554 05 05.

Nuestro compromiso es apoyar tus decisiones y acompañarte en el cumplimiento de tus metas.

Cordialmente,



A handwritten signature in black ink, appearing to be "M. R.", is written over a horizontal line.

Dirección de Productos Masivos.
Bancolombia S.A.

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221007550266195246

Nro Matrícula: 012-89334

Pagina 2 TURNO: 2022-32938

Impreso el 7 de Octubre de 2022 a las 11:48:02 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

012 - 89056

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-03-2017 Radicación: 2017-2140

Doc: ESCRITURA 168 del 02-02-2017 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE -HOY

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-6347

Doc: ESCRITURA 396 del 02-02-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE

X NIT.8002567696

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-6348

Doc: ESCRITURA 5371 del 13-05-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P.396 DE 02-02-2021 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, EN CUANTO QUE SE ANEXA Y PROTOCOLIZA LOS CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE

X NIT.8002567696

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-6350

Doc: ESCRITURA 8267 del 09-07-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LAS E.P.396 DE 02-02-2021 Y LA 5371 DE 13-05-2021 AMBAS DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, EN CUANTO A QUE SE ANEXA Y PROTOCOLIZA LOS CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA 09205 Y 09206 DE 30-06-2021

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE

X NIT.8002567696

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221007550266195246

Nro Matrícula: 012-89334

Pagina 3 TURNO: 2022-32938

Impreso el 7 de Octubre de 2022 a las 11:48:02 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-32938

FECHA: 07-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA

El Registrador: LORENA TORRES MONTOYA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221007612566195245

Nro Matrícula: 012-89228

Pagina 1 TURNO: 2022-32937

Impreso el 7 de Octubre de 2022 a las 11:48:02 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 012 - GIRARDOTA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: COPACABANA VEREDA: COPACABANA

FECHA APERTURA: 27-08-2021 RADICACIÓN: 2021-6347 CON: ESCRITURA DE: 15-07-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

SOTANO 2 PARQUEADERO CON CUARTO UTIL 9892 CON AREA DE 14.70 M2 AREA PRIVADA CONSTRUIDA CON COEFICIENTE DE 0.020% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.396 DE FECHA 02-02-2021 EN NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO EL PREDIO EN MAYOR EXTENSION ASI:P-A-R-A-G-R-A-F-O: MEDIANTE ESCRITURA 396 DEL 02-02-2021 NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN SE REALIZO LOTEIO DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE, REGISTRADA EL DIA 15-07-2021, EN LA MATRICULA 012-77824 (MATRICULA DE MAYOR EXTENSION), GENERANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 012-89056, MATRICULA DE MAYOR EXTENSION ADQUIRIDA ASI: P-A-R-A-G-R-A-F-O 2: MEDIANTE ESCRITURA 168 DEL 02-02-2017 NOTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN SE REALIZO LOTEIO DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE -HOY, REGISTRADA EL DIA 02-03-2017, EN LA MATRICULA 012-1713 (MATRICULA DE MAYOR EXTENSION), GENERANDOSE ENTRE OTRAS LA MATRICULA 012-77824, MATRICULA DE MAYOR EXTENSION ADQUIRIDA ASI:01. MEDIANTE ESCRITURA 328 DEL 21-03-2013 NOTARIA TERCERA DE ENVIGADO CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: ORTEGA ROJAS JOHN JAIRO, A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO LA TRINIDAD, REGISTRADA EL DIA 18-04-2013, EN LA MATRICULA 012-1713.02. MEDIANTE ESCRITURA 1853 DEL 31-10-2006 NOTARIA 14 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: RUIZ LEMA JUAN CRISOSTOMO, RUIZ VELEZ JUAN GUILLERMO, RUIZ VELEZ LUIS EDUARDO, VELEZ DE RUIZ FABIOLA, RUIZ VELEZ LUZ AMPARO, ECHEVERRI VILLA MARIA ADELAIDA, RUIZ VELEZ GABRIEL ALBERTO, RUIZ VELEZ JORGE MARIO, SALAZAR JARAMILLO OVIDIO, A: ORTEGA ROJAS JOHN JAIRO, REGISTRADA EL DIA 18-12-2006, EN LA MATRICULA 012-1713.03. MEDIANTE ESCRITURA 983 DEL 30-03-1992 NOTARIA 13. DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: ISAZA PALAU EDUARDO, ISAZA PALAU FERNANDO, ISAZA DE SCHELESINGER ALICIA, A: RUIZ LEMA JUAN, VELEZ DE RUIZ FABIOLA, RUIZ VELEZ JUAN GUILLERMO, RUIZ VELEZ LUIS EDUARDO, RUIZ VELEZ LUZ AMPARO, RUIZ VELEZ GABRIEL ALBERTO, ECHEVERRI VILLA MARIA ADELAIDA, RUIZ VELEZ JORGE MARIO, SALAZAR JARAMILLO OVIDIO, REGISTRADA EL DIA 14-04-1992, EN LA MATRICULA 012-1713.04. MEDIANTE SENTENCIA SN DEL 02-11-1979 JUZ.22 CIV.CTO DE BOGOTA ADJUDICACION SUCESION DERECHOS, DE: PALAU DE ISAZA JOSEFINA, A: ISAZA DE SCHLESINGER ALICIA, ISAZA PALAU EDUARDO, ISAZA PALAU FERNANDO, REGISTRADA EL DIA 17-12-1979, EN LA MATRICULA 012-1713.05. MEDIANTE SENTENCIA SN DEL 07-12-1977 JUZGADO 24. C.C DE BOGOTA ADJUDICACION SUCESION, DE: ISAZA VILLA EDUARDO, A: PALAU DE ISAZA JOSEFINA, REGISTRADA EL DIA 15-05-1978, EN LA MATRICULA 012-1713.06. MEDIANTE SENTENCIA SN DEL 08-03-1966 JUZGADO 11. CIV.MPAL DE MEDELLIN ADJUDICACION SUCESION DE: VILLA DE ISAZA TERESA, A: ISAZA VILLA EDUARDO, REGISTRADA EL DIA 25-02-1968, EN LA MATRICULA 012-1713.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 78 40-25 - OPORTO CAMPESTRE P.H. ETAPA 1A TORRE 1 SOTANO 2 PARQUEADERO CON CUARTO UTIL 9892

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221007612566195245

Nro Matrícula: 012-89228

Pagina 2 TURNO: 2022-32937

Impreso el 7 de Octubre de 2022 a las 11:48:02 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

012 - 89056

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-03-2017 Radicación: 2017-2140

Doc: ESCRITURA 168 del 02-02-2017 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$1,000,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE -HOY

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-6347

Doc: ESCRITURA 396 del 02-02-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE

X NIT.8002567696

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-6348

Doc: ESCRITURA 5371 del 13-05-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA E.P.396 DE 02-02-2021 DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, EN CUANTO QUE SE ANEXA Y PROTOCOLIZA LOS CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE

X NIT.8002567696

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-07-2021 Radicación: 2021-6350

Doc: ESCRITURA 8267 del 09-07-2021 NOTARIA QUINCE de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LAS E.P.396 DE 02-02-2021 Y LA 5371 DE 13-05-2021 AMBAS DE LA NOTARIA QUINCE DE MEDELLIN, EN CUANTO A QUE SE ANEXA Y PROTOCOLIZA LOS CERTIFICADOS DE NOMENCLATURA 09205 Y 09206 DE 30-06-2021

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE

X NIT.8002567696

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *4*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221007612566195245

Nro Matrícula: 012-89228

Pagina 3 TURNO: 2022-32937

Impreso el 7 de Octubre de 2022 a las 11:48:02 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-32937

FECHA: 07-10-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA

El Registrador: LORENA TORRES MONTOYA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

SEÑORES
INPECCIÓN TERCERA DE POLICÍA
MUNICIPIO DE COPACABANA
E.S.D.

ASUNTO: Denuncia
INFRACITOR: Oporto Campestre SAS
SOLICITANTES: GIORGIO PAREJA TRIBONI
JULIETA URREGO MONSALVE

Con copia a: Procuraduría General de la Nación

Solicitud especial: Vigilancia administrativa y protección de derechos constitucionales por parte de la Personería del municipio de Copacabana.

GIORGIO PAREJA TRIBONI, mayor de edad, domiciliado y residente en Copacabana, obrando en nombre propio y JULIETA URREGO MONSALVE, mayor de edad, domiciliada en Medellín por medio del presente escrito procedemos a interponer denuncia contra la sociedad comercial Oporto Campestre SAS por las infracciones urbanísticas en las cuales han incurrido.

Atención: Esta denuncia es totalmente aparte de los traslados de distintas autoridades del municipio y de las personas vinculadas en o los expedientes que reposen en su Despacho.

Tan amable darle trámite a esta denuncia de manera independiente y urgente ya que las infracciones urbanísticas pueden seguir perjudicando a más personas.

Atención: En su jurisdicción están vendiendo, escriturando sin recibo de obra, sin permiso de ocupación, sin servicios públicos, sin licencia porque está vencida, sin el cumplimiento de las licencias y sin el cumplimiento de los requerimientos de distintas entidades del municipio de Copacabana.

HECHOS

CUMPLIMIENTO DE LAS LICENCIAS ÁREAS PRIVADAS

1. Somos beneficiarios de área de los apartamentos 102, 2202 y 1406 en el proyecto inmobiliario Reserva Oporto Campestre ubicado en su municipio.
2. La publicidad, información y contrato de encargo fiduciario fue con unas áreas de 78,28 (102, 2202) y 64,55m2.
3. Las anteriores áreas 78,28 (102, 2202) y 64,55m2 se encuentran ajustadas a los planos presentados para la solicitud de licencia mediante el radicado No.059 de 2014. Ver página 6 de la Resolución 1595 de 24 de diciembre de 2015.

4. La Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, así como la Circular Externa 006 de 8 de febrero de 2012 precisan lo siguiente sobre el área: La Circular Única de Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) adicionada por la Circular Externa 06 de 8 de febrero de 2012 de la misma entidad¹, vigentes ambas, rezan:

“(…) 3. INSTRUCTIVO

Adicionar el numeral 2.16 al Capítulo Segundo del Título II de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, el cual quedará así:

“2.16 Bienes inmuebles destinados a vivienda

Todas las personas naturales o jurídicas que venden y/o promocionen bienes inmuebles destinados a vivienda, deberán observar la siguiente instrucción:

2.16.1 Deber de informar

En la información que se brinde en la etapa de preventas en la sala de ventas y en los brochures o plegables que se utilicen para promover la venta de proyectos inmobiliarios, se deberá informar el área privada construida^{1 2}, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo². Lo anterior sin perjuicio de que éstas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción.

En caso de que no se identifique claramente el área que se está anunciando en a información o publicidad, se presumirá que es área privada construida. (Resaltado, subraya y negrilla por fuera del texto original).

(…)”

5. La Resolución 1595 de 24 de diciembre de 2015 estuvo vigente hasta el 1 de junio de 2020 en cuanto a áreas privadas.

6. El 20 de octubre de 2016 mediante la resolución 1924 el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Copacabana, concede el permiso de ventas.

En el parágrafo del artículo segundo de la parte resolutive advierte el funcionario: “El presente permiso de ventas se otorga con apego a la (sic) destinaciones, áreas y proporciones, asignados en la Licencia de Urbanización expedida bajo Resolución No.1595 de diciembre 24 de 2015”. (Se llama la atención).

7. La Resolución 1393 de 13 de octubre de 2017, Planeación Municipal le concede una modificación de áreas, pero enfocadas en un tema de aprovechamiento forestal y otros asuntos tocados en el considerando f) del acto administrativo.

¹ Se puede consultar en https://www.sic.gov.co/repositorio-de-normatividad?field_tipo_de_norma_value=5

² ““Ley 675 de 2001, artículo 3: “Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes focalizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.” (Resaltado, subraya y negrilla por fuera del texto original).

8. La Resolución 1393 de 13 de octubre de 2017, Planeación Municipal le concede una modificación de áreas **no toca** el tema de áreas privadas y así lo muestra la resolución en su contenido y muy especialmente en el artículo tercero de la parte resolutive que dice: “ARTÍCULO TERCERO: Los demás considerandos y articulados de la Resolución 1595 de 2015, quedan en firme”.

9. El 2 de junio de 2020 empezó a regir la Resolución 651 emitida por el Departamento Administrativo de Planeación de Copacabana donde conceden modificación de áreas, la misma que toca sustancialmente el tema de las áreas privadas con diferencias innegables a las presentadas por Oporto Campestre SAS en comparación con la Resolución 1595 de 24 de diciembre de 2015, así:

9.1 Área construida cubierta (incluye muros comunes, columnas).

9.2. Área privada cubierta. Esta área es equivalente a decir **área privada construida**.

10. Con la Resolución 651 de 2 de junio de 2020, faltando un (1) mes y 28 días para que Oporto Campestre SAS cumpla con la entrega de la obra (ver encargo fiduciario de vinculación de Julieta Urrego Monsalve), Planeación otorga una licencia de modificación de áreas que va en contravía de la definición tanto de la SIC como de la Ley 675 de 2001 en el tema de área construida.

11. Con la Resolución 651 de 2 de junio de 2020, faltando un mes y 28 días para que Oporto Campestre SAS cumpla con la entrega de la obra, Planeación otorga una licencia de modificación de áreas que disminuye el área privada construida publicitada, ofertada y contratada con Oporto Campestre SAS.

12. La norma anteriormente transcrita (Superintendencia de Industria y Comercio y Ley 675 de 2001) habla de modificaciones **ordenadas** por la curaduría (...). Y este no es el caso. Motu proprio Oporto Campestre SAS después de casi 4 años va a Planeación Municipal de Copacabana a solicitar modificación de licencia y toca el cuadro de áreas construidas privadas, desmejorando el área contratada y esta entidad pública **no verificó** de qué se trataba detalladamente esa situación, incluso contrariando sus propios resoluciones y normas legales vigentes.

13. Oporto Campestre SAS estaba en la obligación de cumplir en la construcción hasta el 1 de junio de 2020, día anterior a que saliera la Resolución 651 de 2020, con los diseños, planos, áreas y demás de las Resoluciones 1595 de 2015 y 1393 de 2017. Para mayor precisión era su obligación que las áreas construidas privadas anunciadas y enunciadas en la licencia de 2015 se cumplieran cabalmente.

14. Oporto Campestre SAS no cumplió con las obligaciones que le imponen las normas de construir bajo los parámetros de las licencias otorgadas antes de la Resolución 651 de 2 de junio de 2020, porque si lo hubiera hecho, no caería en desfases de 4,13m² en los apartamentos, en detrimento del comprador. Y siguiendo en la misma línea con los demás apartamentos de los 27 pisos.

15. Oporto Campestre SAS no cumplió con las obligaciones que le imponen las normas de construir bajo los parámetros de las licencias otorgadas antes de la Resolución 651 de 2 de junio de 2020, si lo hubiera hecho, no tendría por qué haber solicitado licencia de modificación de áreas construidas de los apartamentos.

16. Resumen de cómo estaban los apartamentos hasta el 1 de junio de 2020 bajo el amparo de la Resolución 1595 de 2015 vs cómo quedan por los menos en la resolución y en planos (falta esperar la realidad) con la Resolución 651 de 2 de junio de 2020.

Resolución 1595 de 24 diciembre de 2015		Resolución 651 de 2 de junio de 2020		Diferencia entre área construida cubierta y área construida ³	Diferencia entre área construida y área privada cubierta ⁴	Diferencia entre lo que ganó en la columna 5 y lo que perdió con la columna 6
Apto	Área construida	Área construida cubierta	Área privada cubierta			
01	54.84	55.38	50.49	0.54	4.35	3.81
02	78.28	79.48	74.07	1.2	4.21	3.01
03	78.88	80.21	74.71	1.33	4.17	2.84
04	68.86	68.44	64.30	-0.42	4.56	4.98
05	68.86	68.44	64.30	-0.42	4.56	4.98
06	64.55	65.79	60.42	1.24	4.13	2.89
07	64.25	65.22	59.93	0.97	4.32	3.35
08	60.69	61.26	56.39	0.57	4.3	3.75

17. Es un deber que tanto Planeación Municipal como de la Inspección Tercera (encargada del control urbano) velar porque se cumplan las normas jurídicas en el tema de las licencias.

18. Que nosotros sepamos Planeación Municipal de Copacabana no le hizo un requerimiento de orden técnico a Oporto Campestre SAS que conllevara a una modificación de la licencia con la que venían construyendo.

19. Planeación Municipal de Copacabana recibe, radica y tramita licencia de modificación que toca el cuadro de áreas privadas de manera sustancial; por su parte la Inspección Tercera **debió de estar verificando que se cumpliera al pie de la letra** la licencia 1595 de 2015 que estaba vigente con sus prórrogas (función propia del control urbano) omitiendo tan delicada función.

³ Aparentemente casi todos los apartamentos se verían beneficiados con área. Pero esto es engañoso según la norma ya citada y el siguiente pie de página.

⁴ Como lo mandan las normas. La diferencia es muy marcada.

OMISIÓN DE CONTROL URBANO

20. Oporto Campestre SAS, estaba a tan solo 1 mes y 28 días de estar preparando todo para la **“entrega de la obra”** julio 30 de 2020; por su parte Planeación Municipal de Copacabana debía de estar preparando todo para el **“recibo de la obra”** conforme a los planos y vigencia de las Resoluciones **previas** a la 651 de 2 de junio de 2020. Sin embargo, lo que sucedió fue que Planeación permitió una modificación de licencia desmejorando las condiciones contratadas por los compradores.

21. El 2 de diciembre de 2021 fuimos citados a audiencia en las instalaciones de la Inspección Urbana Tercera por presuntas infracciones urbanísticas de Oporto Campestre SAS.

22. Ese día conocimos el expediente que reposa en ese Despacho (del cual se tomó copia) sobre **varios** traslados por parte de Planeación municipal de Copacabana con ocasión de quejas y reclamos que varios ciudadanos venían presentando con respecto al Proyecto Oporto Campestre.

23. Con relación al hecho anterior, se evidenció en la carpeta que existen denuncias y quejas por posible infracción urbanística desde 17 de septiembre de 2020 y visitas programadas al Proyecto por parte de la Inspección Tercera desde octubre de 2020 que no se llevaron a cabo.

24. No reposa en el expediente evidencia de haberse llevado a cabo las visitas programadas al Proyecto por parte de la Inspección Tercera con base en las fechas 23 de octubre de 2020 (fl. 7) y 18 de diciembre de 2020 (fl. 9).

25. Quince (15) meses después fue citada la señora CLAUDIA MARÍA MARTÍNEZ a audiencia el 2 de diciembre de 2021. Esta señora ha sido unas de las denunciantes de Oporto SAS por infracciones urbanísticas. Llama poderosamente la atención que no haya habido el más mínimo pronunciamiento por parte de la Inspección Tercera para tan delicado asunto.

26. De haber ejercido a plenitud las funciones propias de control urbano por parte de la Inspección Tercera (año 2020), se hubiera evitado las entregas ilegales y ocupación de los inmuebles por parte de los beneficiarios de área que de buena fe y desconociendo el entramado de engaños a los que hemos sido sometidos.

27. Nosotros recibimos, invertimos en obra blanca y ocupamos los inmuebles desconociendo que detrás hubo una omisión de control urbano por parte de la Inspección Tercera, que de haberse realizado se hubieran evitado. Nos han ocasionado perjuicios, los mismos que para el día de hoy no se hubieren causado con un actuar diligente.

SALA DE VENTAS

28. El Proyecto cuenta a día de hoy con 3 salas de venta. Una ubicada más arriba de la portería; otra ubicada en uno de los apartamentos (204) y otra en La Vía Machado con publicidad de Oliveira Campestre.

VIGENCIA DE LA LICENCIAS

29. La licencia urbanística se encuentra vencida. Y la licencia de construcción solo existe para Torre 1.

LICENCIA PARA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS.

30. Al día de hoy no existe licencia que ampare los trabajos que se están realizando en este momento en la vía de acceso a Oporto Campestre PH.

REQUERIMIENTOS DE LAS DISTINTAS AUTORIDADES

31. Planeación Municipal realiza requerimiento **para recibo de obra** a Oporto SAS a través del radicado 15792 de 15 de octubre de 2021 (fl.24):

- * Certificación técnica de ocupación para Etapa 1.
- * Informe SNR10.
- * Acta de recibo de red de servicios públicos expedido por EPM, certificado de RETIE.
- * Certificado de vertimientos por parte de la autoridad ambiental competente.
- * Cesión de vías.

32. Planeación Municipal a través de Comunicación Externa (3928 de 20 de octubre de 2021) le hace saber a la Inspección Tercera lo siguiente:

“(...) De acuerdo a la situación encontrada, se establecen las siguientes inconsistencias conforme a las licencias anteriormente descritas

1. Debe presentarse actualización de planos (planos record), puesto que en sótano 6, correspondiente al local 9401 se deberá ajustar los accesos al inmueble, sótano 5 debe relacionarse el acceso privado del deck al local 9503, deberá incorporarse cuarto de red contra incendios y equipos de impulsión; ajustar planta de cubiertas según ubicación de tanques, buitrones y demás elementos que hagan parte del último nivel.

Sigue:

La verificación del cumplimiento de la licencia urbanística, se dio bajo la revisión de la **LEY 400 DE 1997** y **DECRETO 926 De 2010**, por el cual se establecen los requisitos de carácter técnico y científico para construcciones sismorresistentes NSR-10, Modificado por el **DECRETO 092 DE 2011**, En su Título I – SUPERVISION TECNICA.

(...)

(...)

Se identificó inconsistencias en la accesibilidad al salón social, dado las altas pendientes en rampa y falta de protección perimetral. Este tema deberá ser atendido por la constructora, acogiéndose a la norma técnica colombiana (...).

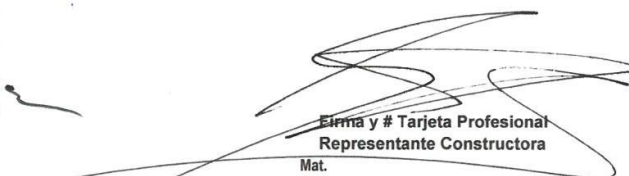
Por último, se verificó que la edificación no cuenta con la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado. Estos servicios están siendo atendidos mediante acueducto provisional de EPM y vertimientos al afluente⁵”.

CERTIFICADO TÉCNICO DE OCUPACIÓN

33. Pendientes

PENDIENTES	
NOTAS: 1. A continuación se enuncian los documentos y/o procesos concernientes a la supervisión técnica que aún se encuentran sin recibir por parte de la Supervisión técnica, tales como no Conformidades, planos y diseños pendientes, actividades de la construcción sin recibir y trámites.	
DESCRIPCIÓN	OBSERVACIONES
ESTRUCTURAL	
Equipos de instrumentación sísmica (Acelerógrafos)	Pendiente de instalación
HIDROSANITARIOS	
Autorización de conexión servicio de acueducto y alcantarillado.	En proceso
Aguas lluvias	En proceso de construcción
OTROS	
Pavimento	Segunda capa de 5 cm


 Firma y # Tarjeta Profesional
 Supervisor Técnico
 Mat. 13-370


 Firma y # Tarjeta Profesional
 Representante Constructora
 Mat.

34. El certificado técnico de ocupación debe de estar actualizado de acuerdo a las modificaciones de la licencia posterior a la emisión de este certificado.

2. “Se anexa copia de informe de visita **No.3631 de 01 de octubre de 2021** por la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente. Ver fl 25.

INFRACCIONES URBANÍSTICAS

1. Incumplimiento de las licencias.

Áreas privadas

Control urbano

2. Recibo de obra

3. Permiso de ocupación

4. Requerimientos de Planeación Municipal

5. Vigencia de las licencias

6. Sala de ventas

7. Servicios públicos con su construcción

8. Oliveira

9. Certificado técnico de ocupación

ANEXOS

Anexo 1: Expediente que reposa en su Despacho (Inspección Tercera).

Anexo 2: Comunicación Interna 3928 de 20 de octubre de 2021 de Planeación municipal de Copacabana.

Anexo 3: Certificado técnico de ocupación.

Anexo 4: Resoluciones emitidas por Planeación municipal de Copacabana.

NOTIFICACIONES

El denunciante: Carrera 78 No.40-25 Interior 102

Teléfono: 3108538926

Correo electrónico: giorgiopareja@hotmail.com

La denunciante: Calle 18 A No.77- 3 Medellín

Teléfono: 3003945872

Correo electrónico: julieta.urrego@gmail.com

El denunciado: Oporto Campestre SAS Calle 4 sur No.43 AA 30 piso 8 Medellín.

Teléfono: 604 14 50

Correo electrónico: oportocampestre@gmail.com; juan.munoz@gco.com.co

Atentamente

GIORGIO PAREJA TRIBONI
C.C.80200912

JULIETA URREGO MONSALVE
C.C.43729312

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

INSPECCION URBANA DE POLICIA
Copacabana, 02 de junio de 2022

AUDIENCIA PÚBLICA ARTÍCULO 223 DE LA LEY 1801 DE 2016

PROCESO: VERBAL ABREVIADO
RADICADO: 2021-1801-201
PRESUNTO INFRACTOR: OPORTO CAMPESTRE Y OTROS
QUEJOSA: JULIETA URREGO Y OTROS

La Inspectora Tercera de policía, en uso de las facultades legales en especial las conferidas por el señor alcalde de Copacabana, en el decreto 072 del 13 de junio de 2017, *“Por medio de la cual se hace una designación de funciones”* y la ley 1801 de 2016, procede generar la presente acta siendo las 4:00 p- m. para la cual se presentaron las siguientes partes:

La señora JULIETA URREGO MONSALVE, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro. 43.729,312, con dirección de notificación en email Julieta.urrego@gmail.com la doctora, MARIA ISABEL ZULETA CELIS, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro. 1.039.451.351 y T.P. 254.053 del C.S. de la J. con dirección de notificación en El Email mizuleta29@hotmail.com , como Apoderada Judicial De Los Señores Jaime Helia Atehortua Gómez, Cc 8.390.452, Luis Carlos Cárdenas Pérez, CC. 98.588.973 José Guillermo Valle Pavaz, CC. 98.716.438, Angie Bravo Gracia CC. 1.020.438.709, Diana Ester Jiménez Arango, CC. 43.262.324, Jhon Sebastián García Valderrama, CC. 1.036.630.013, Aleyda María Montaña Céspedes CC. 1.035.861.333 Julián Domínguez CC. 94.477.859, Ignacio Alexis Ruiz CC. 71.997.320, Martha Ospina CC. 21.548.438, y el señor Darío Londoño.

Así mismo el señor GIORGIO PAREJA, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 8.200.912, en calidad también de quejoso.

En representación de las Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 se



Página 1 de 21

Código: M-IV-F-011

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

presentó la doctora PAULA ANDREA VICTORIA PIEDRAHITA identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 67.011.323 y T.P. 268863 del C.S. de la J. con dirección de notificación en email djuridica@victoriayasociados.com y en representación de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, con dirección de notificación en el email. Notificacion.judiciales@fiduciariacorficolombia.com representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 se presentó el doctor ALEJANDRO GOMEZ ZAPARA con T.P. 268477 del C.S. de la J. con dirección de notificación en email alejandrogomez@sumalegal.com

En representación del Ministerio público hizo presencia del doctor DARIO ZAPATA

ANTECEDENTES

Por petición escrita mediante los radicados 09015, 07808 y 11959 del año 2020 y 2021, los señores CLAUDIA MARIA MARTINEZ, JULIETA URREGO MONSALVE, GIORGIO PAREJA y otros, se inició proceso verbal abreviado en contra de la sociedad Oporto Campestre S.A.S, por presunta infracción urbanística llevada a cabo en el predio que se identifica con la Matricula inmobiliaria Nro.012 22075 y 012-77824, al parecer por contravención a la licencia expedida mediante la resolución Nro. 1595 y las demás que se desprenden de esta. Las anteriores peticiones fueron dirigidas directamente a la secretaria de Planeación y puestas en conocimiento a la inspección de policía por competencia.

Atendiendo solicitud se requirió a la secretaria de Planeación por medio de la comunicación interna Nro. 3814 del 13 de octubre del 2021, para que realizara visita ocular al lugar de los hechos debiendo realizar un informe técnico de la situación encontrada. (Ver folios del 1 a 31).

El día 20 de octubre mediante comunicación interna Nro. 3928, el doctor Steven, director de la secretaria de planeación, remitió el informe técnico Nro. 11, indicando que el proyecto Oporto campestre, tenía licencia aprobada por esa dependencia pero que, sin embargo, se encontraron algunas inconsistencias de lo construido en campo con lo aprobado. Por tal motivo recomendó a Oporto Campestre, actualizar los



Página 2 de 21

Código: M-IV-F-011

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

planos ante esa dependencia, ajustando los accesos al inmueble, sótano 5. Además, relacionar el acceso privado del dreck al local 9503 e incorporar el cuarto de red contra incendio, ajustar el tanque, y demás elementos que hacen parte del último piso. Finalmente indica que, Oporto, cumple con los retiros a la quebrada tal como están aprobados en la licencia y que frente a la accesibilidad al salón social se identificó inconsistencias, dado a las altas pendientes en la rampa y la falta de protección., indicando que esta no cumplía con la norma técnica colombiana.

La secretaria de medio ambiente remitió informe técnico de la visita realizada con el acompañamiento de la secretaria de Planeación e inspección de policía, encontrando como hallazgo un tubo de color naranja el cual no se pudo terminar a donde descargaba las aguas negras por estar enterrado. Además, indica que el proyecto cuenta con cobertura de alcantarillado por lo tanto debía presentar certificado de disponibilidad y factibilidad para todos los apartamentos que contempla el proyecto. Folios 181 a 183)

El día 29 de noviembre del año 2021 la inspección citó a las partes a audiencia del artículo 223 de la ley 1801 de 2016, Misma que no se pudo desarrollar en la fecha y hora señalada por la inasistencia de varias de las partes quejasas, quienes no allegaron Justificación de la fuerza mayor y el caso fortuito. No obstante, allegaron correos electrónicos en los cuales manifestaron voluntad del desistimiento de la queja iniciada contra la Sociedad Oporto. (Folios 32 a 49 del cuaderno 1 y folios 252 a 257 del cuaderno 2).

El día 29 de noviembre del año 2021, mediante correo electrónico, la doctora Paula Andrea Victoria Piedrahita, allegó poder especial para actuar en nombre y representación del doctor FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS, quien se identifica con la cédula de ciudadanía Nro.71641.398. Representante legal de la sociedad Oporto Campestre, en calidad de denunciado (folios 50 a 53 del cuaderno

Reposa en folios 62 a 67 del cuaderno 1, poder otorgado a la doctora MARÍA ISABEL, ZULETA CELIS identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 1.039.451.351 y T. P Nro. 254053 del C.S, para actuar en nombre de algunas de las partes quejasas


Código: M-IV-F-011

Página 3 de 21

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

Mediante el radicado Nro. 13727 del 21 de diciembre del 2021 el señor personero municipal, allegó oficio por competencia. En este, señora la señora Julieta, en calidad de quejosa, denuncia una presunta infracción urbanística por parte de Oporto Campestre, anexando los actos administrativos expedidos por la secretaria de Planeación Municipal, resoluciones 1595 del 2015, la 1393 del 2017, la 098 del 2019, la 262 del 2020, la 651 del 2020, la 1697 del 2020, la 902 del 29 de junio del 2020, un documento que relaciona “*certificación técnica de ocupación*” y un escrito dirigido a la procuraduría. En respuesta a lo anterior, se notificó a todas las partes de la citación para diligencia del artículo 223 de la ley 1801 de 2016 para el día 14 de enero a las 9:00 a.m. (Folios 68 a 179 del cuaderno 1).

En audiencia inicial del artículo 223 de la ley 1801 de 2016 se les concedió un término máximo de 20 minutos a cada una de las partes para que presentaran sus argumentos y pruebas que pretendieran hacer valer dentro del proceso.

ARGUMENTOS DE LAS PARTES

Argumentos de las partes quejasas

Las partes quejasas manifestaron que Oporto Campestre estaba realizando comportamientos contrarios a las normas urbanísticas al no realizar las obras tal como se aprobaron. Argumentaron que se había realizado la ocupación de los apartamentos sin el permiso de ocupación que debe expedir el municipio y sin terminar las obras, aludieron además que tampoco se contaba con servicios públicos ni alcantarillado. Mostraron su preocupación por el terminado que hicieron a la rampa que da acceso y salida al salón social y 3 salas de ventas.

Como pretensión solicitaron que se aplicaron las medidas correctivas pertinentes y se protegieran los derechos de las personas que venían comprando los apartamentos, esto por no contar con los servicios públicos de agua potable y alcantarillado además por encostrarse obras inconclusas y por fuera de lo aprobado en la licencia de construcción; entre ellas la rampa por no cumplir con las normas técnicas colombianas.

Frente las afectaciones que relaciona el informe de la secretaria de medio ambiente, manifestaron que las afectaciones persistían con olores ofensivos y pozos sépticos

Página 4 de 21

Código: M-IV-F-011



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

sin los respectivos permisos ni mantenimientos y que solo días antes de la audiencia se realizó el mantenimiento a uno de los pozos sépticos.

Escuchas audios que son parte de la diligencia

Argumentos de los presuntos infractores

En respuesta a la queja, la apoderada Oporto Campestre manifestó que su representada cuenta con permiso para las ventas de la etapa 1 del proyecto aprobado en resolución N. 1924 del 20 de octubre del 2016, además con licencias para construcción, sus prorrogas y licencia de modificación. Argumentó que el proyecto para la fecha cuenta con el servicio de acueducto y que lo faltante era el alcantarillado el cual se encontraba en ejecución. Manifestó que los denunciante no mostraron prueba alguna del incumplimiento de la licencia y que los requerimientos los notificó fue el municipio. Argumentó que se encuentran en la etapa final de la primera etapa; y están solicitando al municipio el permiso de ocupación de los bienes inmuebles, lo que para ello, primero debían cumplir unos requerimientos ajustándose a las recomendaciones de la secretaria de planeación.

Manifestó que lo pactado en los contratos son asuntos civiles, por ende, no le correspondía a la inspección de policía dirimirlos. Aludió que si bien, tenían inconformidad con las áreas de los apartamentos, estas estaban aprobadas en la licencia con un área total de 64,55m2. Reiteró que esta situación ya se convertía en controversias contractuales y no comportamientos contrarios a las normas urbanistas.

(Folios 184 a 210),

Frente a la ocupación de los bienes inmuebles o de los apartamentos manifestó la apoderada que su representado tenían autorización para realizar las ventas.

Frente al informe de la secretaria de medio ambiente solicito que se realizara una visita en conjunto para que se constatará los tubos de a quien pertenecía.

Escuchas audios que son parte de la diligencia.

DE LA CONCILIAICION

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 223 de la ley 1801 de 2016 indica:

Página 5 de 21

Código: M-IV-F-011



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017
<i>“No son conciliables los comportamientos que infringen o resultan contrarios a las normas urbanísticas, ambientales, sanitarias, del uso del espacio público, del ejercicio de la actividad económica, de la libertad de circulación, de las interacciones entre las personas y las autoridades, los que afectan la integridad de niños, niñas y adolescentes, del ejercicio de la prostitución, y del derecho de reunión”.</i> Se puso de presente a las partes de que estos procesos no son conciliables y así mismo se concedió lo establecido en el artículo 223 literal c DE LAS PRUEBAS Por parte de los presuntos infractores se solicitó, realizar nuevamente visita ocular al lugar de los hechos para que en presencia de las partes se verificara el cumplimiento de la licencia de construcción, y se identificara el tubo color naranja a quien pertenecía esto en presencia de la secretaria de medio ambiente, También se solicitó que la visita fuera asistida por funcionarios de la secretaria de salud, y que se oficiara a la Secretaria de Planeación para que esta resolviera los siguientes interrogantes: 1. ¿Diferencia entre la licencia inicial del proyecto y licencia para redes de servicios públicos y vías? 2. Indicar si Oporto cuenta con licencia de redes de servicios públicos y en caso de que no, indicar si este proyecto necesita de este permiso. 3. ¿Qué tipos de Licencia se han concedido a Oporto Campestre y en que modalidad? 4. ¿Si Oporto campestre ha solicitado licencias de modificación y en caso de ser afirmativo informar cuál era su finalidad? Anexar Copia 5. ¿Cuáles de las licencias solicitadas se encuentran vigentes y conforme a los decretos que suspendieron los términos indicar hasta que fecha y cuales no o están vencidas? Anexar copia de cada una. 6. ¿Cuántas etapas ha terminado el Proyecto Oporto Campestre y cuales están en ejecución indicar que existen alguna que no tenga permiso? 7. ¿Qué tipo de licencia se han aprobado para la etapa 2 llamada Oliveira Campestre y en que modalidad? En caso positivo indicar si en campo		
Página 6 de 21 Código: M-IV-F-011 		

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

cumplen con lo aprobado, anexar copia e indicar vigencia y fecha de vencimiento.

8. Dentro de la audiencia las partes han manifestado la inconformidad porque presuntamente dentro de las etapas 1 (Oporto Campestre) y etapa 2 (Oliveira Campestre) tienen 3 salas de ventas. Por tal motivo solicita la parte denunciada aclarar ¿si las estructuras livianas y transitorias necesitan algún tipo de permiso o licencia y cuantas salas de ventas puede instalar un constructor?

En aras de continuar con las diligencias y tomar decisión de fondo sobre el asunto tanto ambiental como urbanístico, se convocó nuevamente a audiencia. En el desarrollo de la diligencia se corrió traslado de los documentos y pruebas, entre ellos el informe generado por el ingeniero civil, informe de la secretaria de medio ambiente y la respuesta que dio la secretaria de planeación a respondiendo los interrogantes que formularon ambas partes.

Objeciones del presunto infractor

Por su parte la apoderada de Oporto Campestre, manifestó no estar de acuerdo con el informe, aludió que no era claro cuando indicaba que se presentaban inconsistencias en la ejecución de rampa y no se señalaron cuáles eran.

Frente al informe de la secretaria de medio ambiente manifestó que no estaba de acuerdo ya que en la visita no se logró determinar que las aguas negras que bajaban por el tubo naranja fueran descargadas por su representado argumentado que faltó una prueba de anilina.

Pronunciamiento de los quejosos frente a las pruebas

Por su parte los quejosos manifestaron que las afectaciones ambientales eran evidentes y que el mantenimiento del pozo séptico se vino a realizar días antes de la audiencia, por lo que solicitó que se aplicaran las medidas correctivas al respecto, reiterando que tampoco se cumplía con la licencia de construcción.

Por solicitud de los pates y por consideración del despacho se ordenó suspender la audiencia y Ordenar la vinculación la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME



Página 7 de 21

Código: M-IV-F-011



Municipio de Copacabana

AUDIENCIA

Código: M-IV-F-011

Versión: 00

Fecha actualización:
12-06-2017

ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923.

Descargos De La Parte Vinculada

El apoderado de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, manifestó que no había razones para que su representada fuera vinculada y se le impusieran medidas correctivas al respecto, manifestó que actualmente y como reposaban en el expediente los contratos de fiducia mercantil las obligaciones eran de la sociedad Oporto Campestre ya que su representada no había parcelado, construido o intervenido. Finalizó indicando que la fiduciaria solo actúa únicamente como vocera y administradora del fideicomiso oporto campestre.

Como pruebas anexo

1. Contrato de fiducia mercantil con sus respectivos otros si
2. Certificado de inscripción de documentos
3. Formulario del único tributario.

Escuchar audios que hacen parte de esta diligencia

Habiéndose escuchado las partes y agotada la etapa de pruebas se procedió a resolver de fondo de acuerdo a las siguientes consideraciones jurídicas:

ARGUMENTOS JURIDICOS Y JURISPRUDENCIALES

De Los Procesos Policivos

El artículo 223 de la ley 1801 de 2016 establece el procedimiento a aplicar:

PROCESOS POLICIVOS-Proceso verbal abreviado

“ARTÍCULO 223. TRÁMITE DEL PROCESO VERBAL ABREVIADO. Se tramitarán por el proceso verbal abreviado los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los Alcaldes y las autoridades especiales de Policía, en las etapas siguientes



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

. a) Argumentos. En la audiencia la autoridad competente, otorgará tanto al presunto infractor como al quejoso un tiempo máximo de veinte (20) minutos para exponer sus argumentos y pruebas;b) Invitación a conciliar. La autoridad de Policía invitará al quejoso y al presunto infractor a resolver sus diferencias, de conformidad con el presente capítulo;c) Pruebas. Si el presunto infractor o el quejoso solicitan la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes..d) Decisión. Agotada la etapa probatoria, la autoridad de Policía valorará las pruebas y dictará la orden de Policía o medida correctiva, si hay lugar a ello, sustentando su decisión con los respectivos fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados. La decisión quedará notificada en estrados.

4. Recursos. Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación

**DE LOS COMPORTAMIENTOS
QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA**

Según el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 reza:

*“Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los Artículo
Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de
particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público,
son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por
lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:*

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

Así mismo el Parágrafo 7 de la misma norma indica:

*“Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados,
será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:*

ARTICULO 135 -A	MEDIDAS CORRECTIVAS A APLICAR
Numeral 2	Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de



Página 9 de 21

Código: M-IV-F-011

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

inmueble; Remoción de bienes

CASO CONCRETO

Correspondió a este despacho establecer si la Sociedad comercial OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 están realizando comportamientos que afectan las normas urbanísticas y/o ambientales

CONSEDERACIONES DEL DESPACHO

Consideró el despacho que teniendo en cuenta el informe que remitió la secretaria de planeación el cual indica que las obras aprobadas; no se realizaron con forme a la licencia así mismo, los informes remitidos por la secretaria de medio ambiente en los cuales indican que al momento de la visita ocular al lugar de los hechos encontraron afectaciones ambientales, aunando a ello, los descargos de las partes quejosas donde ponen de presente la inconformidad por la forma como se construyó la rampa, la falta de alcantarillado y acueducto, los demandados han incurrido en comportamientos contrarios a las normas urbanísticas y ambientales y por ende debía dar aplicación a las medidas correctivas que establece la ley 1801 de 2016 de acurdo a los principios normativos como el de proporcionalidad. Lo anterior, toda vez que no reposa ningún documento que acredite el restablecimiento de los comportamientos contrarios a las normas urbanística y ambientales



Página 10 de 21

Código: M-IV-F-011

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

En mérito de lo expuesto la inspección de policía:

DECIDIO:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFRACTOR de las normas urbanísticas y ambientales a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, por la realización de comportamientos que afectan la integridad urbanística establecidos en el artículo 135 literal A numeral 2 de la ley 1801 de 2016. Por ende, se ordena que en el término de 60 días hábiles presente la actualización de los planos con la modificación que se realizaron en el sótano 6, correspondiente al local 9401 y sótano 5 relacionando el acceso privado del drenaje al local 9503 e incorporar el cuarto de red contra incendios y equipos de impulsión además la planta cubierta según la ubicación de tanques, buitrones y demás que se encuentren por fuera de lo aprobado en la licencia que no se hayan identificado dentro de este proceso y sean exigidos por la secretaria de planeación.

ARTICULO SEGUNDO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en “CONSTRUCCION y adecuación” de la rampa garantizando el cumplimiento de la norma técnica Colombiana tal y como fue aprobada en la licencia de construcción a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 en el término de 60 días hábiles.

ARTICULO TERCERO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en “CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 litros

Página 11 de 21

Código: M-IV-F-011



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

que se encuentra en las coordenadas (6^o 20´6-75^o31´41 " a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m.

ARTICULO CUARTO: ORDENAR a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, que en el término de 60 días hábiles realicen la demolición de la sala de ventas construida para la primera etapa la cual tiene un área de con un área de 102 metros cuadrados.

ARTICULO QUINTO ORDENAR a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, **ABSTENERSEN** de permitir la ocupación de los bienes inmuebles hasta tanto cumplan con los requisitos exigidos por la Secretaria de planeación y esta otorgue el permiso de ocupación de los bienes inmuebles.

ARTÍCULO SEXTO ADVERTIRLE: a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, que el desacato a la orden policiva será sancionado de conformidad con la Ley vigente, y se enviará copia del incidente de desacato a la Fiscalía General de la Nación por fraude a resolución judicial bajo las exigencias del artículo 454 de la Ley 599 del 2000 (Código Penal).

Página 12 de 21

Código: M-IV-F-011



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

DE LOS RECURSOS

Se le indicó a las partes que contra esta decisión procedían los recursos de reposición, el cual será sustentado en esta diligencia; y en subsidio apelación ante la autoridad especial de Policía durante los dos (02) días siguientes a esta decisión, de acuerdo a lo establecido en el artículo 223 numeral 4 de la Ley 1801 de 2016.

Por su parte el señor Giorgio en calidad de quejoso, manifestó estar de acuerdo con la decisión tomada por el despacho en primera instancia.

De otro lado los demandados dentro de este proceso por medio de sus apoderados manifestaron interponer los recursos de reposición y en subsidio el de apelación de la misma forma la señora Julieta Urrego y la doctora María Isabel apoderado de las demás partes quejasas.

ARGUMENTOS DE LOS RECURRENTES

La señora JULIETA URREGO MONSALVE, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro.43.729.312, argumento que el despacho omitió pronunciarse sobre el otro pozo séptico y que el informe de la secretaria de medio ambiente también hacía alusión que este estaba generando afectación ambiental y no cumplía con las normas ambientales. Solicitó además que se impusieran las multas pertinentes por incurrir en diferentes comportamientos contrarios a las normas urbanísticas.

Por su parte la apoderada de la sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, manifestó interponer el recurso de reposición y en subsidio el de apelación argumentando que no se tuvo en cuenta lo establecido en el sentido de ejercer control de legalidad para sanear, teniendo en cuenta que los demandados en tres audiencias solicitaron oficiar a entidades competentes para que se tuvieran en cuenta aspectos relevantes en el fallo. Argumentó que tampoco se pronunció el despacho dentro de la diligencia sobre la solicitud de la prueba de anilina con la cual pretendía demostrar que el tubo naranja que depositaba las aguas negras a la quebrada no era propiedad de su representada, aludió que como segundo punto no se tuvo tampoco en cuenta los certificados del mantenimiento realizados al pozo

Página 13 de 21

Código: M-IV-F-011



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

séptico, ni se puso en conocimiento la norma que prohíba la existencia de los mismo de manera provisional mientras se conectaban al alcantarillado.

Aludió que adicionalmente se negó una prueba solicita por los demandados respecto del agua que recibía la copropiedad negándola de pleno derecho. Aludió que también se había negado a la demandada la prueba de oficiar a EPM para que esta indicara porque razón a la fecha el proyecto no cuenta con servicio de acueducto y alcantarillado.

Finalmente solicito que el despacho se pronunciara negándola y/o rechazando las pruebas ya que de no hacerlo se configurarían nulidades procesales por la defensa y contradicción de los demandados.

Frente a la orden de demolición, manifestó que no se valoró lo manifestado por el ingeniero civil adscrito al despacho y que la sala de ventas no está en funcionamiento y por otro lado hacia parte de un lote colindante con la etapa uno, la cual es el objeto del litigio. Indicó que, desde el inicio se dio a conocer al despacho que los demandantes no hacen parte de otros lotes colindantes - “*serian parte pasiva*”- y que de esto no se pronunció el despacho.

Finalizó argumentando que no se hizo el control se legalidad violando el debido proceso del derecho de contradicción y defensa considerando que la sentencia estaba viciada de nulidad.

El apoderado de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923,Aludió que interponía los recursos de reposición y en subsidio el de apelación por violación al debido proceso; en el sentido de que, no se le notifico desde el inicio de la citación la individualizó del comportamiento o sanción urbanística frente a la cual se estaba realizando la indagación pertinente en el proceso y que aunado a ello, se realizó una indebida acumulación de denuncias petición o situaciones adicionales que nunca le fue notificada a su representada, para realizar una defensa frente a temas ambientales y urbanísticos.

Argumentó que se violó el debido proceso al no valorarse las resoluciones y licencias donde indican quiénes son los responsables del proyecto y cómo es el funcionamiento de la expedición de las licencias urbanísticas, máxime cuando existe

Página 14 de 21

Código: M-IV-F-011



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

un esquema fiduciario para el caso que dio lugar a la creación del fideicomiso de oporto campestre. Aludió que la única sociedad que a hoy se ha encargado de realizar la construcción, tal como lo establece el contrato fiduciario y de encargo es Oporto Campestre, quien tuvo la participación activa dentro del proceso constructivo y quien debía responder por las medidas correctivas que se impongan al respecto. Aludió que, con la decisión, se hizo caso omiso al principio fundamental en el sentido de que la imposición de sanciones debe estar guida por la antijuricidad de la conducta puesto que su representada no había parcelado urbanizado, construido ni ha incurrido en ningún comportamiento contrario a las nomas urbanística que establece el artículo 135 del código nacional de convivencia. Argumento que con la decisión se incurría en vías de hecho imponiendo medidas correctivas que no están consultando ni a la realidad por la ejecución contractual, ni a las pruebas al no probarse de manera clara y precisa. Cito el artículo 1568 del código civil que dice que la solidaridad debe estar plenamente establecida salvo que la ley las establezca y que para el caso no existía una solidaridad legal que le permitiera al despacho adoptar decisión en contra de su representada. Aludió que se violó el debido proceso por no haberse realizado la visita ocular debiéndose agotar la etapa probatoria con la comparecencia de los mismos violando el debido proceso y derecho de defensa

PRONUNCIAMIENTO DE LOS DEMANDANTES DEL TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICION.

La doctora MARÍA ISABEL, Solicitó que no se repusiera la decisión a favor de la sociedad oporto campestre, toda vez que dentro de la etapa de pruebas y demás etapas del proceso verbal se dio la oportunidad de solicitar y presentar las pruebas. Indico que fue por ello, que se ordenó realizar la visita ocular, y que, dentro de esta, la sociedad Oporto Campestre, estuvo presente con el encargado de la obra y no logró demostrar que cumplía con las normas urbanísticas y ambientales, aludió que, frente a los pozos sépticos, no tenía razón de ser que se allegara el certificado de mantenimiento de los pozos sépticos cuando no se cumplía con los requisitos mínimos para ser usados.

Frente a la sala de ventas manifestó que causaba extrañez que la apoderada de la sociedad oporto campestre, manifestara que no estaba la construcción ni estaba el predio incluido dentro de la licencia. Argumento que dentro de la licencia inicial el predio donde se encuentra la sala de ventas si está integrado al del proyecto y que


Copacabana en Calidad

Página 15 de 21

Código: M-IV-F-011

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

fueron ofertadas, publicitadas dentro de toda su acción comercial para acceder a los beneficiarios de las áreas o promitentes compradores. Por lo anterior solicito que esta se debía demoler.

La señora JULIETA URREGO MONSALVE, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro. 43.729 312, Aludió que no era cierto que la sala de ventas que ordeno demoler la inspección de policía estuviera antes de iniciar el proyecto, indico que esta se realizó y utilizo como sala de ventas y fue allí donde se le atendió a ella y otros compradores. Por tal motivo solicito que se confirmara la decisión en aras de que se realizara la demolición de esa sala de ventas construida para la primera etapa del proyecto ya que la sociedad oporto Campestre contaba a la fecha con otras dos salas más para la segunda etapa.

Aludió que frente a las manifestaciones de la apoderada de la Sociedad oporto campestre, consistente en que el despacho le había negado la prueba de agua potable la misma no era pertinente ni conducente por no tratarse de un comportamiento contario a las normas urbanística.

Aludió que el fallo es ajustado a derecho, que las pruebas fueron debidamente prácticas y lo que pretendía la parte demandada era evadir la responsabilidad ya que las pruebas son claras, y existían hechos notorios.

Argumentó que el permiso de licenciamiento fue expedido a la sociedad en el año 2015 y que solo para el año 2021 empezaron obras de acueducto y alcantarillado, que no le asistía la razón de que actuaron con diligencia y cuidado en un tema tan delicado como el de vivienda segura. Argumento que no era necesario que se oficiara a EPM para se demostrara esa situación.

Frente al recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la fiduciaria aludió que sumado a lo manifestado por el señor Giorgio, la fiduciaria, tenía la obligación de informarles de todas esas situaciones. Aludió que los apartes del contrato de fiducia mercantil y el licenciamiento, mostraban que la fiduciaria es participe del proyecto y que están enterados de esa situación y que, además, se realizó cláusula de exclusión de responsabilidad cuando está prohibida en Colombia.

Argumentó que frente a las manifestaciones del apoderado en el sentido de que la inspección no le notifico no podía ser del recibo, arguyó que la inspección de policía

Página 16 de 21

Código: M-IV-F-011



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

dio la oportunidad a la Fiduciaria en audiencia para que realizara los descargos y presentara las pruebas sin que se hiciera el pronunciamiento al respecto.

Por otro lado el señor GIORGIO PAREJA, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 8.200.912, aludió que frente al recurso de reposición del a parte demandada indico que acueducto no era un carro tanque y que alcantarillado no era un pozo séptico así se tuvieras los permisos.

Aludió que la sala de ventas es temporal y que si no la retiran no es temporal aludió que los términos no debían confundirse por que se presentaría para que estas salas de ventas se dejen sin legalizar no siendo lo debido.

Y que en cuanto al recurso interpuesto por el apoderado de la Fiduciaria la fiduciaria si tenía que ver con la construcción porque el contrato mercantil el interventor dice que deben informar mensualmente a la fiduciaria sobre cualquier irregularidad, aludió que la fiducia está al tanto de todo lo que sucede con la construcción.

PRONUNCIAMIENTO DE LOS DEMANDADOS SOBRE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO POR LOS DEMANDANTES

El apoderado de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA. S.A se pronunció frente al recurso de reposición interpuesto por las partes quejosas en el siguiente sentido.

Aludió que no hay lugar a ningún tipo de multa para su representada, y que no se debía desconocer la naturaleza fáctica de la fiduciaria, y las obligaciones pactadas en el contrato de fiducia mercantil. Indicó que adicionalmente no se le informo a las partes de los comportamiento ambientales y que esto estaba por fuera de las competencia del despacho, razón por la cual no había lugar realizar algún pronunciamiento al respecto ni mucho menos a imponer medidas correctivas. Frente a la ocupación manifestó que no era competencia de la inspección sino de los jueces, antes quienes se debían resolver el asunto.

Finalizó indicando que no se realizó una individualización propia clara de la conducta que se investigó considerando que se violó el debido proceso a su representada. Y que esta no tiene ninguna injerencia en la licencia otorgada más aun en calidad de vocera autónoma de la sociedad Oporto Campestre S.A.S

Página 17 de 21

Código: M-IV-F-011



 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

Por su parte la apoderada de la sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS,

Manifestó que son cuatro puntos a manifestarse

1. Respecto a la orden de demolición de la sala de ventas consideró que no había infracción, porque está en un terreno que no pertenece a la etapa uno del proyecto colindante. Segundo porque la construcción fue previa a la aprobación de la licencia del 2015 y tercero porque hicieron una ampliación en construcción liviana que fue donde funcionó la sala de ventas y no es susceptible de licenciamiento, considerando que no habría lugar a la demolición.
2. Frente a la solicitud de los servicios públicos manifestó que la inspección se excedió en las capacidades procesales, que la competencia era de la Superintendencia De Servicios Públicos, según 1369 del 2020, y que la ley 1801 de 2016 no tiene ese alcance en los comportamientos contrarios a las normas urbanísticas.
3. Frente la ocupación manifestó los alcances del follo excedieron lo contemplando en la norma ya que estas no contemplaban la protección de derechos a los querellados.
4. Frente a las multas aludió que la inspección había impuesto las medidas pertinentes al ordenar unas obligaciones de hacer.

Finalizó manifestó que de no se garantizó el derecho de defensa al negársele pruebas solicitadas dentro del proceso.

Escuchar audio que hacen parte de esta diligencia

RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION

Frente a las manifestaciones realizadas por la señora Julieta y la doctora María Isabel, la primera actuando en nombre propio y la segunda en calidad de apoderada de las partes quejasas, considera el despacho que les asiste la razón en el sentido de que faltó pronunciamiento en la decisión, sobre otro pozo séptico, dado que



Página 18 de 21

Código: M-IV-F-011

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

revisado el informe remitido por la secretaria de medio ambiente hace mención a dos pozos sépticos los cuales no cumplen con las normas ambientales. Por lo anterior, se modificará el fallo dejando claridad que son dos pozos sépticos los que se deben retirar.

Ahora bien, frente a la solicitud de imposición de sanción pecuniaria a los demandados por la realización de comportamientos que afectan las normas urbanísticas establecidos en el artículo 135 literal A numeral 2, se de abstener el despacho imponer este tipo de medidas y/o sanciones monetaria a los requeridos.

Lo anterior está basado en el principio de proporcionalidad y otros que estable la ley 1801 de 2016, los cuales invitan a las autoridades de policía a realizar la aplicación de los mismos dentro de los procesos administrativos que se adelanten. Del asunto también existen pronunciamientos realizados por los órganos judiciales indicando que la administración municipal no vulnera la norma superior, únicamente, cuando toma una decisión sobre la base de una disposición que es contraria a ella si no también cuando sus actuaciones, a pesar de estar ajustadas a la ley, entran en tensión con los principios constitucionales máxime cuando hablamos de un Estado Social y Democrático de Derecho, la administración Municipal está llamada a no interrumpir de forma injustificada la permanencia y estabilidad de la familia, por ende, deberá a optar, en virtud del artículo 209 de la Constitución, en procurar que los llamados y su familia no se les ponga en riesgo su derecho a la vivienda digna,

Frente a las manifestaciones de apoderada de la sociedad Oporto Campestre y la fiduciaria S.A.

Considera el despacho, que la decisión adoptada no incurre en violación a lo establecido en el artículo el artículo 25 de la ley 1285, por cuanto el mismo no aplica al ser derogado por el literal c del Artículo 626 de la Ley 1564 del año 2012, sin embargo se tiene para efecto que el artículo 207 del C.P.C.A establece que:

“Agotada cada etapa del proceso, el Juez ejercerá el control de legalidad para sanear los vicios que acarreen nulidades dentro del proceso, las cuales salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes en aras de evitar dilaciones injustificadas”

Se tiene entonces, que las pruebas referenciadas por la apoderada de la sociedad Oporto Campestre, primero, no se interpusieron dentro de la etapa del proceso, segundo, no relaciona hechos nuevos, por lo tanto, no se han considerado pertinentes y conducentes para tomar decisión de fondo. Además, las que reposan en el expediente, se le dio valor probatorio de mayor y menor credibilidad, según la conexión con los hechos a demostrar y la capacidad de convencimiento que presentaban las mismas. Nótese que frente a la presunta descarga de aguas negras por el tubo naranja, el despacho no generó orden alguna en contra de los demandados, por lo que no existe lugar a la realizar pruebas de anilina como lo pretende la recurrente. Las demás relacionadas como oficiar a EPM y a la secretaria de salud, se indica que dentro de la visita técnica se tuvo el



Página 19 de 21

Código: M-IV-F-011

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

acompañamiento de la secretaria de salud, quien rindió el informe en campo. Ahora bien, frente de la falta de oficiar a EMP, ya reposan oficios (folio 343) que relacionan las solicitudes y/o acciones realizadas por la sociedad Oporto Campestre ante esa entidad, por lo que no se cumple con los supuestos facticos que exige el artículo 207 del C.P.C.A

Con lo anterior, aclara el despacho que no se ha violado el debido proceso a la parte demandada ni el derecho de defensa y contradicción, precisando que a los demandados se les concedió el termino de 20 minuto tal como lo establece el artículo 223 de la ley 1801 de 2016 y hasta se permitió superar el tiempo establecido en la referida norma, situación que sería contraria si no se les hubiera otorgado el tiempo indicado. También se dio aplicación a los diferentes principio que consigna la ley 1801 de 2016, entre ellos, el principio de proporcionalidad y necesidad al absteniéndose de aplicar sanciones pecuniarias a pesar de haber sido solicitadas por las partes quejas, lo que muestra que lo que busca el despacho es que se restablezcan los comportamientos contrarios a las normas urbanística y ambientales en aras del dar aplicación al principio de legalidad de las construcción e intervenciones realizadas por fuera de la licencia.

Frente las manifestaciones de la apoderado de la sociedad Oporto Campestre, donde argumenta que no se tuvo en cuenta lo dicho por el ingeniero civil, ha de precisar el despacho que en presencia de las partes la demandada por medio de su apoderada manifestó que la construcción a la cual hace alusión al arden de policía, se había realizado en el año 2015, para ser usada como sala de ventas de la primera etapa y que ahora hacia parte de otra matricula inmobiliaria diferente a la donde están ubicados la apartamentos construidos en la etapa 1 que por ese motivo se realizó otra sala de ventas para la etapa 2.

Así las cosas considera el despacho que la sala de ventas se debe demoler tal como establece la licencia de construcción al indicar que estas salas son provisionales y que al momento de terminar la construcción se deber realizar el desmonte.

Frente a la solicitud del apoderado de la Fiduciaria, debe manifestar el despacho que el traslado de la demanda se realizó con forme a lo que establece la norma que la regula y sin que se haya dictado el fallo de primera instancia, concedido a los citados el mismo término para realizar los descargos y la oportunidad de solicitar las pruebas. De la misma también tuvo la oportunidad de presentar en escrito de intervención, para que el despacho resolviera sobre las pruebas que soltaran y si las decreta fijara audiencia para practicarlas.

Considera esta instancia que, la FIDUCIARA CORFICOLOMBIA S.A. si debe estar vincula al proceso por cuanto la licencia que se expidió en el año 2015 fue solicitada por el representate legal de la fiduciaria con la finalidad de urbanizar y construir, por ende existe responsabilidad como titular del licencia.

Frente a la manifestación de que el despacho no tenía competencia para pronunciarse respecto a los servicios públicos y temas ambientales, se indicó que las órdenes que dio el despacho encajan en las obligaciones que se plasmaron en la licencia. Consideró la inspectora que se actuó bajo las competencias y funciones según decreto municipal 072.



Página 20 de 21

Código: M-IV-F-011

 Municipio de Copacabana	AUDIENCIA	Código: M-IV-F-011
		Versión: 00
		Fecha actualización: 12-06-2017

En mérito de lo expuesto la inspección de policía resolvió el recurso de reposición en el siguiente sentido:

ARTICULO PRIMERO: MODIFICAR EL ARTICULO TERCERO que establece imponer como medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en “CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 que se encuentra en las coordenadas (6° 20’6-75°31’41 ” a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m .

ARTICULO SEGUNDO imponer Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en “CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 y 35.000 litros que se encuentra en las coordenadas (6° 20’6-75°31’41 ” a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m y (6° 20’7.10”N -75°31’44.83”O.

ARTÍCULO TERCERO: Aclarar que la vincula FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 actúa única exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Oporto Campestre. **CUARTO: CONFIRMAR** los demás artículos y en consecuencia conceder el recurso de apelación a las partes que lo solicitaron.

Ordenar remitir el expediente la autoridad especial de policía para lo su competencia



LUZ ELENA RUIZ ZAPATA
Inspectora Urbana de policía
Elaboró: L.E.R.Z



Página 21 de 21

Código: M-IV-F-011



Municipio de
Copacabana

COMUNICACIÓN INTERNA

Código: E-DSG-F-004

Versión: 05

Fecha Actualización:
05-05-2022

Copacabana, 09 de junio de 2022

09 JUN 2022
2603

Doctor

STIVEN JARAMILLO MENESES

Director Departamento Administrativo de Planeación

Municipio de Copacabana A.

ASUNTO: Remisión recurso de apelación - proceso con radicado Nro. 2021-1801-201

Respetado doctor, mediante la presente me permito informar que en este despacho se realizó audiencia establecida en el artículo 223 de la ley 1801 de, por denuncia que instauró la señora JULIETA URREGO MONSALVE, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro. 43.729.312, con dirección de notificación en email Julieta.urrego@gmail.com, el señor GIORGIO, y otros representados por la doctora, MARIA ISABEL ZULETA CELIS, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro. 1.039.451.351 y T.P. 254.053 del C.S. de la J. con dirección de notificación en El Email mizuleta29@hotmail.com en contra de la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 representado por doctora PAULA ANDREA VICTORIA PIEDRAHITA identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 67.011.323 y T.P. 268863 del C.S. de la J. con dirección de notificación en email djuridica@victoriayasociados.com y actua como vinculada la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, con dirección de notificación en el email. Notificacion.judiciales@fiduciariacorficolombia.com representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 representado por el doctor ALEJANDRO GOMEZ ZAPARA con T.P. 268.477 del C.S. de la J. con email alejandrogomez@sumalegal.com

El referido proceso se inició por presunta infracción urbanística y afectación ambiental que indican los informes de la secretaria de Medio ambiente y los informes de los ingenieros civiles adscritos a la administración municipal.

Por tal motivo el despacho en diligencia, de acuerdo a las pruebas y los descargos de las partes ordenó:

"ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFRACTOR de las normas urbanísticas y ambientales a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8

Rto: Daniel H.
09-06-22

Página 1 de 4

Código: E-DSG-F-004



representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, por la realización de comportamientos que afectan la integridad urbanística establecidos en el artículo 135 literal A numeral 2 de la ley 1801 de 2016. Por ende, se ordena que en el término de 60 días hábiles presente la actualización de los planos con la modificación que se realizaron en el sótano 6, correspondiente al local 9401 y sótano 5 relacionando el acceso privado del drenaje al local 9503 e incorporar el cuarto de red contra incendios y equipos de impulsión además la planta cubierta según la ubicación de tanques, buitrones y demás que se encuentren por fuera de lo aprobado en la licencia que no se hayan identificado dentro de este proceso y sean exigidos por la secretaria de planeación.

ARTICULO SEGUNDO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION y adecuación" de la rampa garantizando el cumplimiento de la norma técnica Colombiana tal y como fue aprobada en la licencia de construcción a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 en el término de 60 días hábiles.

ARTICULO TERCERO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 litros que se encuentra en las coordenadas (6° 20'6-75°31'41 " a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m.

ARTICULO CUARTO: ORDENAR a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, que en el término de 60 días hábiles realicen la demolición de la sala de ventas construida para la primera etapa la cual tiene un área de con un área de 102 metros cuadrados.

ARTICULO QUINTO ORDENAR a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la



Municipio de
Copacabana

COMUNICACIÓN INTERNA

Código: E-DSG -F-004

Versión: 05

Fecha Actualización:
05-05-2022

*FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, **ABSTENERSE** de permitir la ocupación de los bienes inmuebles hasta tanto cumplan con los requisitos exigidos por la Secretaría de planeación y esta otorgue el permiso de ocupación de los bienes inmuebles.*

ARTÍCULO SEXTO ADVERTIRLE: a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, que el desacato a la orden policiva será sancionado de conformidad con la Ley vigente, y se enviará copia del incidente de desacato a la Fiscalía General de la Nación por fraude a resolución judicial bajo las exigencias del artículo 454 de la Ley 599 del 2000 (Código Penal).

En respuesta al recurso de reposición interpuesto por ambas partes se resolvió:

"ARTICULO PRIMERO: MODIFICAR EL ARTICULO TERCERO que establece imponer como medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 que se encuentra en las coordenadas (6° 20'6"-75°31'41 " a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m .

ARTICULO SEGUNDO imponer Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 y 35.000 litros que se encuentra en las coordenadas (6° 20'6"-75°31'41 " a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m y (6° 20'7.10"N -75°31'44.83"O.

ARTÍCULO TERCERO: Aclarar que la vincula FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 actúa única exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Oporto Campestre.

CUARTO: CONFIRMAR los demás artículos y en consecuencia conceder el recurso de apelación a las partes que lo solicitaron.





Municipio de
Copacabana

COMUNICACIÓN INTERNA

Código: E-DSG-F-004

Versión: 05

Fecha Actualización:
05-05-2022

Por lo anterior, se remite tres cuadernos ORIGINAL, con el radicado 2021-1801-201, que contiene 647 folios de los cuales hacen parte las pruebas y el acta de la decisión final, así mismo un DC, el cual contiene los audios de las diligencias.

Atentamente,

LUZ ELENA RUIZ-ZAPATA
Inspectora tercera de policía

NOTA: Al responder citar el N° de radicado correspondiente.

Elaboró: Luz Elena Ruiz Zapata	Revisó y aprobó: Luz Elena Ruiz Zapata
Firma:	Firma:



“POR MEDIO DEL CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN”

Radicado: 2021-1801-201

Querella Infracción Urbanística

Querellado: OPORTO CAMPESTRE Y OTROS

Querellante: JULIETA URREGO Y OTROS

El Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Copacabana, en uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, acuerdo municipal 022 de 1992, Acuerdo Municipal 025 de diciembre 20 de 2000 (P.B.O.T), Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1197 de 2016, Decreto Nacional 1203 de 2017 y demás normas concordantes, decreto 068 del 21 de marzo de 2018 y

CONSIDERANDO

1. Que en el Decreto 068 del 21 de marzo de 2018 expedido por el señor alcalde del municipio de Copacabana en su artículo primero resuelve lo siguiente:

“ARTÍCULO PRIMERO: Deléguese las competencias de "AUTORIDADES ADMINISTRATIVAS ESPECIALES DE POLICIA" al Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con el numeral 5 del artículo 198, numeral 8 del artículo 205, Artículo 207, de la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", o las disposiciones que la reglamente, modifiquen, adicionen o sustituyan”.

2. El día 9 - de junio la Inspección Tercera De Policía, traslado a este despacho mediante oficio 2603 el trámite de querella por infracción urbanística 201-2021 para atender el recurso de apelación interpuesto por SOCIEDAD OPORTO CAMPESTRE.

3. Las actuaciones de la inspección de policía:

La Inspectora Tercera de policía, en uso de las facultades legales en especial las conferidas por el señor alcalde de Copacabana, en el decreto 072 del 13 de junio de 2017, “Por medio de la cual se hace una designación de funciones” y la ley 1801 de 2016, procede generar la presente acta siendo las 4:00 p- m. para la cual se presentaron las siguientes partes:

La señora JULIETA URREGO MONSALVE, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro. 43.729.312, con dirección de notificación en email Julieta.urrego@gmail.com la doctora, MARIA ISABEL ZULETA CELIS, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro. 1.039.451.351 y T.P. 254.053 del C.S. de la J. con dirección de notificación en El Email mizuleta29@hotmail.com , como Apoderada Judicial De Los Señores Jaime Helia Atehortúa Gómez, Cc 8.390.452, Luis Carlos Cárdenas Pérez, CC. 98.588.973 José Guillermo Valle Pavaz, CC. 98.716.438, Angie Bravo Gracia CC. 1.020.438.709, Diana Ester Jiménez Arango, CC. 43.262.324, Jhon Sebastián García Valderrama, CC. 1.036.630.013, Aleyda María Montaña Céspedes CC. 1.035.861.333 Julián Domínguez CC. 94.477.859, Ignacio Alexis Ruiz CC. 71.997.320, Martha Ospina CC. 21.548.438, y el señor Darío Londoño.

Así mismo el señor GIORGIO PAREJA, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 8.200.912, en calidad también de quejoso.

En representación de las Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 se presentó la doctora PAULA ANDREA VICTORIA PIEDRAHITA identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 67.011.323 y T.P. 268863 del C.S. de la J. con dirección de notificación en email djuridica@victoriayasociados.com y en representación de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, con dirección de notificación en el email. Notificacion.judiciales@fiduciariacorficolombia.com representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 se presentó el doctor ALEJANDRO GOMEZ ZAPARA con T.P. 268477 del C.S. de la J. con dirección de notificación en email alejandrogomez@sumalegal.com

En representación del Ministerio público hizo presencia del doctor DARIO ZAPATA

ANTECEDENTES

Por petición escrita mediante los radicados 09015, 07808 y 11959 del año 2020 y 2021, los señores CLAUDIA MARIA MARTINEZ, JULIETA URREGO MONSALVE, GIORGIO PAREJA y otros, se inició proceso verbal abreviado en contra de la sociedad Oporto Campestre S.A.S, por presunta infracción urbanística llevada a cabo en el predio que se identifica con la Matricula inmobiliaria Nro.012 22075 y 012-77824, al parecer por contravención a la licencia expedida mediante la resolución Nro. 1595 y las demás que se desprenden de esta. Las anteriores peticiones fueron dirigidas directamente a la secretaria de Planeación y puestas en conocimiento a la inspección de policía por competencia.

Atendiendo solicitud se requirió a la secretaria de Planeación por medio de la comunicación interna Nro. 3814 del 13 de octubre del 2021, para que realizara visita ocular al lugar de los hechos debiendo realizar un informe técnico de la situación encontrada. (Ver folios del 1 a 31).

El día 20 de octubre mediante comunicación interna Nro. 3928, el doctor Steven, director de la secretaria de planeación, remitió el informe técnico Nro. 11, indicando que el proyecto Oporto campestre, tenía licencia aprobada por esa dependencia pero que, sin embargo, se encontraron algunas inconsistencias de lo construido en campo con lo aprobado. Por tal motivo recomendó a Oporto Campestre, actualizar los planos ante esa dependencia, ajustando los accesos al inmueble, sótano 5. Además, relacionar el acceso privado del deck al local 9503 e incorporar el cuarto de red contra incendio, ajustar el tanque, y demás elementos que hacen parte del último piso. Finalmente indica que, Oporto, cumple con los retiros a la quebrada tal como están aprobados en la licencia y que frente a la accesibilidad al salón social se identificó inconsistencias, dado a las altas pendientes en la rampa y la falta de protección., indicando que esta no cumplía con la norma técnica colombiana.

La secretaria de medio ambiente remitió informe técnico de la visita realizada con el acompañamiento de la secretaria de Planeación e inspección de policía, encontrando como hallazgo un tubo de color naranja el cual no se pudo terminar a donde descargaba las aguas negras por estar enterrado. Además, indica que el proyecto cuenta con cobertura de alcantarillado por lo tanto debía presentar certificado de disponibilidad y factibilidad para todos los apartamentos que contempla el proyecto. Folios 181 a 183)

El día 29 de noviembre del año 2021 la inspección citó a las partes a audiencia del artículo 223 de la ley 1801 de 2016, Misma que no se pudo desarrollar en la fecha y hora señalada por la inasistencia de varias de las partes quejas, quienes no allegaron Justificación de la fuerza mayor y el caso fortuito. No obstante, allegaron correos electrónicos en los cuales manifestaron voluntad del desistimiento de la queja iniciada contra la Sociedad Oporto. (Folios 32 a 49 del cuaderno 1 y folios 252 a 257 del cuaderno 2).

El día 29 de noviembre del año 2021, mediante correo electrónico, la doctora Paula Andrea Victoria Piedrahita, allegó poder especial para actuar en nombre y representación del doctor FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS, quien se identifica con la cédula de ciudadanía Nro.71641.398. Representante legal de la sociedad Oporto Campestre, en calidad de denunciado (folios 50 a 53 del cuaderno.

Reposa en folios 62 a 67 del cuaderno 1, poder otorgado a la doctora MARÍA ISABEL, ZULETA CELIS identificada con la cédula de ciudadanía Nro. 1.039.451.351 y T. P Nro. 254053 del C.S, para actuar en nombre de algunas de las partes quejas

Mediante el radicado Nro. 13727 del 21 de diciembre del 2021 el señor personero municipal, allegó oficio por competencia. En este, señora Julieta, en calidad de quejosa, denuncia una presunta infracción urbanística por parte de Oporto Campestre, anexando los actos administrativos expedidos por la secretaria de Planeación Municipal, resoluciones 1595 del 2015, la 1393 del 2017, la 098 del 2019, la 262 del 2020, la 651 del 2020, la 1697 del 2020, la 902 del 29 de junio del 2020, un documento que relaciona "certificación técnica de ocupación" y un escrito dirigido a la procuraduría. En respuesta a lo anterior, se notificó a todas las partes de la citación para diligencia del artículo 223 de la ley 1801 de 2016 para el día 14 de enero a las 9:00 a.m. (Folios 68 a 179 del cuaderno 1).

En audiencia inicial del artículo 223 de la ley 1801 de 2016 se les concedió un término máximo de 20 minutos a cada una de las partes para que presentaran sus argumentos y pruebas que pretendieran hacer valer dentro del proceso.

ARGUMENTOS DE LAS PARTES

Argumentos de las partes quejas

Las partes quejas manifestaron que Oporto Campestre estaba realizando comportamientos contrarios a las normas urbanísticas al no realizar las obras tal como se aprobaron. Argumentaron que se había realizado la ocupación de los apartamentos sin el permiso de ocupación que debe expedir el municipio y sin terminar las obras, aludieron además que tampoco se contaba con servicios públicos ni alcantarillado. Mostraron su preocupación por el terminado que hicieron a la rampa que da acceso y salida al salón social y 3 salas de ventas.

Como pretensión solicitaron que se aplicaron las medidas correctivas pertinentes y se protegieran los derechos de las personas que venían comprando los apartamentos, esto por no contar con los servicios públicos de agua potable y alcantarillado además por encostrarse obras inconclusas y por fuera de lo aprobado en la licencia de construcción; entre ellas la rampa por no cumplir con las normas técnicas colombianas.

Frente las afectaciones que relaciona el informe de la secretaria de medio ambiente, manifestaron que las afectaciones persistían con olores ofensivos y pozos sépticos sin los respectivos permisos ni mantenimientos y que solo días antes de la audiencia se realizó el mantenimiento a uno de los pozos sépticos.

Escuchar audios que son parte de la diligencia

Argumentos de los presuntos infractores

En respuesta a la queja, la apoderada Oporto Campestre manifestó que su representada cuenta con permiso para las ventas de la etapa 1 del proyecto aprobado en resolución N. 1924 del 20 de octubre del 2016, además con licencias para construcción, sus prorrogas y licencia de modificación. Argumentó que el proyecto para la fecha cuenta con el servicio de acueducto y que lo faltante era el alcantarillado el cual se encontraba en ejecución. Manifestó que los denunciantes no mostraron prueba alguna del incumplimiento de la licencia y que los requerimientos los notificó fue el municipio. Argumentó que se encuentran en la etapa final de la primera etapa; y están solicitando al municipio el permiso de ocupación de los bienes inmuebles, lo que, para ello, primero debían cumplir unos requerimientos ajustándose a las recomendaciones de la secretaria de planeación.

Manifestó que lo pactado en los contratos son asuntos civiles, por ende, no le correspondía a la inspección de policía dirimirlos. Aludió que si bien, tenían inconformidad con las áreas de los apartamentos, estas estaban aprobadas en la licencia con un área total de 64,55m². Reiteró que esta situación ya se convertía en controversias contractuales y no comportamientos contrarios a las normas urbanistas.

(Folios 184 a 210),

Frente a la ocupación de los bienes inmuebles o de los apartamentos manifestó la apoderada que su representado tenían autorización para realizar las ventas.

Frente al informe de la secretaria de medio ambiente solicito que se realizara una visita en conjunto para que se constatará los tubos de a quien pertenecía.

Escuchas audios que son parte de la diligencia.

DE LA CONCILIACION

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 223 de la ley 1801 de 2016 indica:

“No son conciliables los comportamientos que infringen o resultan contrarios a las normas urbanísticas, ambientales, sanitarias, del uso del espacio público, del ejercicio de la actividad económica, de la libertad de circulación, de las interacciones entre las personas y las autoridades, los que afectan la integridad de niños, niñas y adolescentes, del ejercicio de la prostitución, y del derecho de reunión”.

Se puso de presente a las partes de que estos procesos no son conciliables y así mismo se concedió lo establecido en el artículo 223 literal c

DE LAS PRUEBAS

Por parte de los presuntos infractores se solicitó, realizar nuevamente visita ocular al lugar de los hechos para que en presencia de las partes se verificara el cumplimiento de la licencia de construcción, y se identificara el tubo color naranja a quien pertenecía esto en presencia de la secretaria de medio ambiente, También se solicitó que la visita fuera asistida por funcionarios de la secretaria de salud, y que se oficiara a la Secretaria de Planeación para que esta resolviera los siguientes interrogantes:

1. ¿Diferencia entre la licencia inicial del proyecto y licencia para redes de servicios públicos y vías?
2. Indicar si Oporto cuenta con licencia de redes de servicios públicos y en caso de que no, indicar si este proyecto necesita de este permiso.
3. ¿Qué tipos de Licencia se han concedido a Oporto Campestre y en que modalidad?
4. ¿Si Oporto campestre ha solicitado licencias de modificación y en caso de ser afirmativo informar cuál era su finalidad? Anexar Copia
5. ¿Cuáles de las licencias solicitadas se encuentran vigentes y conforme a los decretos que suspendieron los términos indicar hasta que fecha y cuales no o están vencidas? Anexar copia de cada una.
6. ¿Cuántas etapas ha terminado el Proyecto Oporto Campestre y cuales están en ejecución indicar que existen alguna que no tenga permiso?
7. ¿Qué tipo de licencia se han aprobado para la etapa 2 llamada Oliveira Campestre y en que modalidad? En caso positivo indicar si en campo cumplen con lo aprobado, anexar copia e indicar vigencia y fecha de vencimiento.
8. Dentro de la audiencia las partes han manifestado la inconformidad porque presuntamente dentro de las etapas 1 (Oporto Campestre) y etapa 2 (Oliveira Campestre) tienen 3 salas de ventas. Por tal motivo solicita la parte denunciada aclarar ¿si las estructuras livianas y transitorias necesitan algún tipo de permiso o licencia y cuantas salas de ventas puede instalar un constructor?

En aras de continuar con las diligencias y tomar decisión de fondo sobre el asunto tanto ambiental como urbanístico, se convocó nuevamente a audiencia. En el desarrollo de la diligencia se corrió traslado de los documentos y pruebas, entre ellos el informe generado por el ingeniero civil, informe de la secretaria de medio ambiente y la respuesta que dio la secretaria de planeación a respondiendo los interrogantes que formularon ambas partes.

Objeciones del presunto infractor

Por su parte la apoderada de Oporto Campestre manifestó no estar de acuerdo con el informe, aludió que no era claro cuando indicaba que se presentaban inconsistencias en la ejecución de rampa y no se señalaron cuáles eran.

Frente al informe de la secretaria de medio ambiente manifestó que no estaba de acuerdo ya que en la visita no se logró determinar que las aguas negras que bajaban por el tubo naranja fueran descargadas por su representado argumentado que faltó una prueba de anilina.

Pronunciamiento de los quejosos frente a las pruebas

Por su parte los quejosos manifestaron que las afectaciones ambientales eran evidentes y que el mantenimiento del pozo séptico se vino a realizar días antes de la audiencia, por lo que solicitó que se aplicaran las medidas correctivas al respecto, reiterando que tampoco se cumplía con la licencia de construcción.

Por solicitud de los pates y por consideración del despacho se ordenó suspender la audiencia y Ordenar la vinculación la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923.

Descargos De La Parte Vinculada

El apoderado de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, manifestó que no había razones para que su representada fuera vinculada y se le impusieran medidas correctivas al respecto, manifestó que actualmente y como reposaban en el expediente los contratos de fiducia mercantil las obligaciones eran de la sociedad Oporto Campestre ya que su representada no había parcelado, construido o intervenido. Finalizó indicando que la fiduciaria solo actúa únicamente como vocera y administradora del fideicomiso oporto campestre.

Como pruebas anexo

1. Contrato de fiducia mercantil con sus respectivos otros si
2. Certificado de inscripción de documentos
3. Formulario del único tributario.

Escuchar audios que hacen parte de esta diligencia

Habiéndose escuchado las partes y agotada la etapa de pruebas se procedió a resolver de fondo de acuerdo con las siguientes consideraciones jurídicas:

ARGUMENTOS JURIDICOS Y JURISPRUDENCIALES

De Los Procesos Policivos

El artículo 223 de la ley 1801 de 2016 establece el procedimiento a aplicar:

PROCESOS POLICIVOS-Proceso verbal abreviado

“ARTÍCULO 223. TRÁMITE DEL PROCESO VERBAL ABREVIADO. Se tramitarán por el proceso verbal abreviado los comportamientos contrarios a la convivencia, de competencia de los Inspectores de Policía, los Alcaldes y las autoridades especiales de Policía, en las etapas siguientes

. a) Argumentos. En la audiencia la autoridad competente, otorgará tanto al presunto infractor como al quejoso un tiempo máximo de veinte (20) minutos para exponer sus argumentos y pruebas; b) Invitación a conciliar. La autoridad de Policía invitará al quejoso y al presunto infractor a resolver sus diferencias, de conformidad con el presente capítulo; c) Pruebas. Si el presunto infractor o el quejoso solicitan la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes...d) Decisión. Agotada la etapa probatoria, la autoridad de Policía valorará las pruebas y dictará la orden de Policía o medida correctiva, si hay lugar a ello, sustentando su decisión con los respectivos fundamentos normativos y hechos conducentes demostrados. La decisión quedará notificada en estrados.

4. Recursos. Contra la decisión proferida por la autoridad de Policía proceden los recursos de reposición y, en subsidio, el de apelación

DE LOS COMPORTAMIENTOS

QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA

Según el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 reza:

“Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los Artículo

Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso y el espacio públicos, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A) Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

Así mismo el Parágrafo 7 de la misma norma indica:

“Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

ARTICULO 135 -A MEDIDAS CORRECTIVAS A APLICAR

Numeral 2

Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes

CASO CONCRETO

Correspondió a este despacho establecer si la Sociedad comercial OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 están realizando comportamientos que afectan las normas urbanísticas y/o ambientales.

CONSEDERACIONES DEL DESPACHO

Consideró el despacho que teniendo en cuenta el informe que remitió la secretaria de planeación el cual indica que las obras aprobadas; no se realizaron con forme a la licencia así mismo, los informes remitidos por la secretaria de medio ambiente en los cuales indican que al momento de la visita ocular al lugar de los hechos encontraron afectaciones ambientales, aunado a ello, los descargos de las partes quejas donde ponen de presente la inconformidad por la forma como se construyó la rampa, la falta de alcantarillado y acueducto, los demandados han incurrido en comportamientos contrarios a las normas urbanísticas y ambientales y por ende debía dar aplicación a las medidas correctivas que establece la ley 1801 de 2016 de acuerdo a los principios normativos como el de proporcionalidad. Lo anterior, toda vez que no reposa ningún documento que acredite el restablecimiento de los comportamientos contrarios a las normas urbanística y ambientales.

En mérito de lo expuesto la inspección de policía:

DECIDIO:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFRACTOR de las normas urbanísticas y ambientales a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, por la realización de comportamientos que afectan la integridad urbanística establecidos en el artículo 135 de la 1801 de 2016. Por ende, se ordena que en el término de 60 días hábiles presente la actualización de los planos con la modificación que se realizaron en el sótano 6, correspondiente al local 9401 y sótano 5 relacionando el acceso privado del deck al local 9503 e incorporar el cuarto de red contra incendios y equipos de impulsión además la planta cubierta según la ubicación de tanques, buitrones y demás que se encuentren por fuera de lo aprobado en la licencia que no se hayan identificado dentro de este proceso y sean exigidos por la secretaria de planeación.

ARTICULO SEGUNDO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION y adecuación" de la rampa garantizando el cumplimiento de la norma técnica colombiana tal y como fue aprobada en la licencia de construcción a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 en el término de 60 días hábiles.

ARTICULO TERCERO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 litros que se encuentra en las coordenadas (60 20'6-75o31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m.

ARTICULO CUARTO: ORDENAR a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, que en el término de 60 días hábiles realicen la demolición de la sala de ventas construida para la primera etapa la cual tiene un área de con un área de 102 metros cuadrados.

ARTICULO QUINTO ORDENAR a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, ABSTENERSEN de permitir la ocupación de los bienes inmuebles hasta tanto cumplan con los requisitos exigidos por la Secretaria de planeación y esta otorgue el permiso de ocupación de los bienes inmuebles.

ARTÍCULO SEXTO ADVERTIRLE: a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, que el desacato a la orden policiva será sancionado de conformidad con la Ley vigente, y se enviará copia del incidente de desacato a la Fiscalía General de la Nación por fraude a resolución judicial bajo las exigencias del artículo 454 de la Ley 599 del 2000 (Código Penal).

DE LOS RECURSOS

Se les indicó a las partes que contra esta decisión procedían los recursos de reposición, el cual será sustentado en esta diligencia; y en subsidio apelación ante la autoridad especial de Policía durante los dos (02) días siguientes a esta decisión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 223 numeral 4 de la Ley 1801 de 2016.

Por su parte el señor Giorgio en calidad de quejoso, manifestó estar de acuerdo con la decisión tomada por el despacho en primera instancia.

De otro lado los demandados dentro de este proceso por medio de sus apoderados manifestaron interponer los recursos de reposición y en subsidio el de apelación de la misma forma la señora Julieta Urrego y la doctora María Isabel apoderado de las demás partes quejasas.

ARGUMENTOS DE LOS RECURRENTES

La señora JULIETA URREGO MONSALVE, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro.43.729.312, argumento que el despacho omitió pronunciarse sobre el otro pozo séptico y que el informe de la secretaria de medio ambiente también hacía alusión que este estaba generando afectación ambiental y no cumplía con las normas

ambientales. Solicitó además que se impusieran las multas pertinentes por incurrir en diferentes comportamientos contrarios a las normas urbanísticas.

Por su parte la apoderada de la sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, manifestó interponer el recurso de reposición y en subsidio el de apelación argumentando que no se tuvo en cuenta lo establecido en el sentido de ejercer control de legalidad para sanear, teniendo en cuenta que los demandados en tres audiencias solicitaron oficiar a entidades competentes para que se tuvieran en cuenta aspectos relevantes en el fallo. Argumentó que tampoco se pronunció el despacho dentro de la diligencia sobre la solicitud de la prueba de anilina con la cual pretendía demostrar que el tubo naranja que depositaba las aguas negras a la quebrada no era propiedad de su representada, aludió que como segundo punto no se tuvo tampoco en cuenta los certificados del mantenimiento realizados al pozo séptico, ni se puso en conocimiento la norma que prohíba la existencia de los mismo de manera provisional mientras se conectaban al alcantarillado.

Aludió que adicionalmente se negó una prueba solicita por los demandados respecto del agua que recibía la copropiedad negándola de pleno derecho. Aludió que también se había negado a la demandada la prueba de oficiar a EPM para que esta indicara porque razón a la fecha el proyecto no cuenta con servicio de acueducto y alcantarillado.

Finalmente solicito que el despacho se pronunciara negándola y/o rechazando las pruebas ya que de no hacerlo se configurarían nulidades procesales por la defensa y contradicción de los demandados.

Frente a la orden de demolición, manifestó que no se valoró lo manifestado por el ingeniero civil adscrito al despacho y que la sala de ventas no está en funcionamiento y por otro lado hacia parte de un lote colindante con la etapa uno, la cual es el objeto del litigio. Indicó que, desde el inicio se dio a conocer al despacho que los demandantes no hacen parte de otros lotes colindantes - "serían parte pasiva"- y que de esto no se pronunció el despacho.

Finalizó argumentando que no se hizo el control se legalidad violando el debido proceso del derecho de contradicción y defensa considerando que la sentencia estaba viciada de nulidad.

El apoderado de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, Aludió que interponía los recursos de reposición y en subsidio el de apelación por violación al debido proceso; en el sentido de que, no se le notifico desde el inicio de la citación la individualizó del comportamiento o sanción urbanística frente a la cual se estaba

realizando la indagación pertinente en el proceso y que aunado a ello, se realizó una indebida acumulación de denuncias petición o situaciones adicionales que nunca le fue notificada a su representada, para realizar una defensa frente a temas ambientales y urbanísticos.

Argumentó que se violó el debido proceso al no valorarse las resoluciones y licencias donde indican quiénes son los responsables del proyecto y cómo es el funcionamiento de la expedición de las licencias urbanísticas, máxime cuando existe un esquema fiduciario para el caso que dio lugar a la creación del fideicomiso de oporto campestre. Aludió que la única sociedad que a hoy se ha encargado de realizar la construcción, tal como lo establece el contrato fiduciario y de encargo es Oporto Campestre, quien tuvo la participación dentro del proceso constructivo y quien debía responder por las medidas correctivas que se impongan al respecto.

Aludió que, con la decisión, se hizo caso omiso al principio fundamental en el sentido de que la imposición de sanciones debe estar guida por la antijuricidad de la conducta puesto que su representada no había parcelado urbanizado, construido ni ha incurrido en ningún comportamiento contrario a las nomas urbanística que establece el artículo 135 del código nacional de convivencia.

Argumento que con la decisión se incurría en vías de hecho imponiendo medidas correctivas que no están consultando ni a la realidad por la ejecución contractual, ni a las pruebas al no probarse de manera clara y precisa. Cito el artículo 1568 del código civil que dice que la solidaridad debe estar plenamente establecida salvo que la ley las establezca y que para el caso no existía una solidaridad legal que le permitiera al despacho adoptar decisión en contra de su representada. Aludió que se violó el debido proceso por no haberse realizado la visita ocular debiéndose agotar la etapa probatoria con la comparecencia de estos violando el debido proceso y derecho de defensa

PRONUNCIAMIENTO DE LOS DEMANDANTES DEL TRASLADO DEL RECURSO DE REPOSICION.

La doctora MARÍA ISABEL, Solicitó que no se repusiera la decisión a favor de la sociedad oporto campestre, toda vez que dentro de la etapa de pruebas y demás etapas del proceso verbal se dio la oportunidad de solicitar y presentar las pruebas. Indico que fue por ello, que se ordenó realizar la visita ocular, y que, dentro de esta, la sociedad Oporto Campestre, estuvo presente con el encargado de la obra y no logró demostrar que cumplía con las normas urbanísticas y ambientales, aludió que, frente a los pozos sépticos, no tenía razón de ser que se allegara el certificado de mantenimiento de los pozos sépticos cuando no se cumplía con los requisitos mínimos para ser usados.

Frente a la sala de ventas manifestó que causaba extrañez que la apoderada de la sociedad oporto campestre, manifestara que no estaba la construcción ni estaba el predio incluido dentro de la licencia. Argumento que dentro de la licencia inicial el predio donde se encuentra la sala de ventas si está integrado al del proyecto y que fueron ofertadas, publicitadas dentro de toda su acción comercial para acceder a los beneficiarios de las áreas o promitentes compradores. Por lo anterior solicito que esta se debía demoler.

La señora JULIETA URREGO MONSALVE, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro. 43.729 312, Aludió que no era cierto que la sala de ventas que ordeno demoler la inspección de policía estuviera antes de iniciar el proyecto, indico que esta se realizó y utilizo como sala de ventas y fue allí donde se le atendió a ella y otros compradores. Por tal motivo solicito que se confirmara la decisión en aras de que se realizara la demolición de esa sala de ventas construida para la primera etapa del proyecto ya que la sociedad oporto Campestre contaba a la fecha con otras dos salas más para la segunda etapa.

Aludió que frente a las manifestaciones de la apoderada de la Sociedad oporto campestre, consistente en que el despacho le había negado la prueba de agua potable la misma no era pertinente ni conducente por no tratarse de un comportamiento contrario a las normas urbanística.

Aludió que el fallo es ajustado a derecho, que las pruebas fueron debidamente prácticas y lo que pretendía la parte demandada era evadir la responsabilidad ya que las pruebas son claras, y existían hechos notorios.

Argumentó que el permiso de licenciamiento fue expedido a la sociedad en el año 2015 y que solo para el año 2021 empezaron obras de acueducto y alcantarillado, que no le asistía la razón de que actuaron con diligencia y cuidado en un tema tan delicado como el de vivienda segura. Argumento que no era necesario que se oficiara a EPM para se demostrara esa situación.

Frente al recurso de reposición interpuesto por el apoderado de la fiduciaria aludió que sumado a lo manifestado por el señor Giorgio, la fiduciaria, tenía la obligación de informarles de todas esas situaciones. Aludió que los apartes del contrato de fiducia mercantil y el licenciamiento, mostraban que la fiduciaria es participe del proyecto y que están enterados de esa situación y que, además, se realizó cláusula de exclusión de responsabilidad cuando está prohibida en Colombia.

Argumentó que frente a las manifestaciones del apoderado en el sentido de que la inspección no le notifico no podía ser del recibo, arguyó que la inspección de policía dio la oportunidad a la Fiduciaria en audiencia para que realizara los descargos y presentara las pruebas sin que se hiciera el pronunciamiento al respecto.



Municipio de
Copacabana

RESOLUCION

24 JUN 2022

1165

Código: E-DSG -F-007

Version: 03

Fecha Actualización:
05-05-2022

Por otro lado, el señor GIORGIO PAREJA, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 8.200.912, aludió que frente al recurso de reposición de la parte demandada indico que acueducto no era un carro tanque y que alcantarillado no era un pozo séptico así se tuvieras los permisos.

Aludió que la sala de ventas es temporal y que si no la retiran no es temporal aludió que los términos no debían confundirse por que se presentaría para que estas salas de ventas se dejen sin legalizar no siendo lo debido.

Y que en cuanto al recurso interpuesto por el apoderado de la Fiduciaria la fiduciaria si tenía que ver con la construcción porque el contrato mercantil el interventor dice que deben informar mensualmente a la fiduciaria sobre cualquier irregularidad, aludió que la fiducia está al tanto de todo lo que sucede con la construcción.

PRONUNCIAMIENTO DE LOS DEMANDADOS SOBRE EL RECURSO DE REPOSICION INTERPUESTO POR LOS DEMANDANTES

El apoderado de la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA. S.A se pronunció frente al recurso de reposición interpuesto por las partes quejasas en el siguiente sentido.

Aludió que no hay lugar a ningún tipo de multa para su representada, y que no se debía desconocer la naturaleza fáctica de la fiduciaria, y las obligaciones pactadas en el contrato de fiducia mercantil. Indicó que adicionalmente no se le informo a las partes de los comportamientos ambientales y que esto estaba por fuera de la competencia del despacho, razón por la cual no había lugar realizar algún pronunciamiento al respecto ni mucho menos a imponer medidas correctivas. Frente a la ocupación manifestó que no era competencia de la inspección sino de los jueces, antes quienes se debían resolver el asunto.

Finalizó indicando que no se realizó una individualización propia clara de la conducta que se investigó considerando que se violó el debido proceso a su representada. Y que esta no tiene ninguna injerencia en la licencia otorgada más aun en calidad de vocera autónoma de la sociedad Oporto Campestre S.A.S

Por su parte la apoderada de la sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS,

Manifestó que son cuatro puntos a manifestarse

1. Respecto a la orden de demolición de la sala de ventas consideró que no había infracción, porque está en un terreno que no pertenece a la etapa uno del proyecto colindante. Segundo porque la construcción fue previa a la aprobación de la licencia del 2015 y tercero porque hicieron una ampliación en construcción liviana que fue



donde funcionó la sala de ventas y no es susceptible de licenciamiento, considerando que no habría lugar a la demolición.

2. Frente a la solicitud de los servicios públicos manifestó que la inspección se excedió en las capacidades procesales, que la competencia era de la Superintendencia De Servicios Públicos, según 1369 del 2020, y que la ley 1801 de 2016 no tiene ese alcance en los comportamientos contrarios a las normas urbanísticas.

3. Frente la ocupación manifestó los alcances del fallo excedieron lo contemplando en la norma ya que estas no contemplaban la protección de derechos a los querellados.

4. Frente a las multas aludió que la inspección había impuesto las medidas pertinentes al ordenar unas obligaciones de hacer.

Finalizó manifestó que de no se garantizó el derecho de defensa al negársele pruebas solicitadas dentro del proceso.

Escuchar audio que hacen parte de esta diligencia

RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICION

Frente a las manifestaciones realizadas por la señora Julieta y la doctora María Isabel, la primera actuando en nombre propio y la segunda en calidad de apoderada de las partes quejas, considera el despacho que les asiste la razón en el sentido de que faltó pronunciamiento en la decisión, sobre otro pozo séptico, dado que revisado el informe remitido por la secretaria de medio ambiente menciona dos pozos sépticos los cuales no cumplen con las normas ambientales. Por lo anterior, se modificará el fallo dejando claridad que son dos pozos sépticos los que se deben retirar.

Ahora bien, frente a la solicitud de imposición de sanción pecuniaria a los demandados por la realización de comportamientos que afectan las normas urbanísticas establecidos en el artículo 135 literal A numeral 2, se de abstener el despacho imponer este tipo de medidas y/o sanciones monetarias a los requeridos.

Lo anterior está basado en el principio de proporcionalidad y otros que establece la ley 1801 de 2016, los cuales invitan a las autoridades de policía a realizar la aplicación de estos dentro de los procesos administrativos que se adelanten. Del asunto también existen pronunciamientos realizados por los órganos judiciales indicando que la administración municipal no vulnera la norma superior, únicamente, cuando toma una decisión sobre la base de una disposición que es contraria a ella si no también cuando sus actuaciones, a pesar de estar ajustadas a la ley, entran en

tensión con los principios constitucionales máxime cuando hablamos de un Estado Social y Democrático de Derecho, la administración Municipal está llamada a no interrumpir de forma injustificada la permanencia y estabilidad de la familia, por ende, deberá optar, en virtud del artículo 209 de la Constitución, en procurar que los llamados y su familia no se les ponga en riesgo su derecho a la vivienda digna, Frente a las manifestaciones de apoderada de la sociedad Oporto Campestre y la fiduciaria S.A.

Considera el despacho, que la decisión adoptada no incurre en violación a lo establecido en el artículo el artículo 25 de la ley 1285, por cuanto el mismo no aplica al ser derogado por el literal c del Artículo 626 de la Ley 1564 del año 2012, sin embargo, se tiene para efecto que el artículo 207 del C.P.C.A establece que:

“Agotada cada etapa del proceso, el Juez ejercerá el control de legalidad para sanear los vicios que acarrean nulidades dentro del proceso, las cuales salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes en aras de evitar dilaciones injustificadas”

Se tiene entonces, que las pruebas referenciadas por la apoderada de la sociedad Oporto Campestre, primero, no se interpusieron dentro de la etapa del proceso, segundo, no relaciona hechos nuevos, por lo tanto, no se han considerado pertinentes y conducentes para tomar decisión de fondo. Además, las que reposan en el expediente, se le dio valor probatorio de mayor y menor credibilidad, según la conexión con los hechos a demostrar y la capacidad de convencimiento que presentaban las mismas. Nótese que, frente a la presunta descarga de aguas negras por el tubo naranja, el despacho no generó orden alguna en contra de los demandados, por lo que no existe lugar a la realizar pruebas de anilina como lo pretende la recurrente. Las demás relacionadas como oficiar a EPM y a la secretaria de salud, se indica que dentro de la visita técnica se tuvo el acompañamiento de la secretaria de salud, quien rindió el informe en campo. Ahora bien, frente de la falta de oficiar a EMP, ya reposan oficios (folio 343) que relacionan las solicitudes y/o acciones realizadas por la sociedad Oporto Campestre ante esa entidad, por lo que no se cumple con los supuestos facticos que exige el artículo 207 del C.P.C.A

Con lo anterior, aclara el despacho que no se ha violado el debido proceso a la parte demandada ni el derecho de defensa y contradicción, precisando que a los demandados se les concedió el termino de 20 minuto tal como lo establece el artículo 223 de la ley 1801 de 2016 y hasta se permitió superar el tiempo establecido en la referida norma, situación que sería contraria si no se les hubiera otorgado el tiempo indicado. También se dio aplicación a los diferentes principio que consigna la ley 1801 de 2016, entre ellos, el principio de proporcionalidad y necesidad al absteniéndose de aplicar sanciones pecuniarias a pesar de haber sido solicitadas por las partes quejas, lo que muestra que lo que busca el despacho es que se restablezcan los comportamientos contrarios a las normas urbanística y ambientales

en aras del dar aplicación al principio de legalidad de las construcción e intervenciones realizadas por fuera de la licencia.

Frente las manifestaciones de la apoderado de la sociedad Oporto Campestre, donde argumenta que no se tuvo en cuenta lo dicho por el ingeniero civil, ha de precisar el despacho que en presencia de las partes la demandada por medio de su apoderada manifestó que la construcción a la cual hace alusión al arden de policía, se había realizado en el año 2015, para ser usada como sala de ventas de la primera etapa y que ahora hacia parte de otra matricula inmobiliaria diferente a la donde están ubicados la apartamentos construidos en la etapa 1 que por ese motivo se realizó otra sala de ventas para la etapa 2.

Así las cosas, considera el despacho que la sala de ventas se debe demoler tal como establece la licencia de construcción al indicar que estas salas son provisionales y que al momento de terminar la construcción se deber realizar el desmonte.

Frente a la solicitud del apoderado de la Fiduciaria, debe manifestar el despacho que el traslado de la demanda se realizó con forme a lo que establece la norma que la regula y sin que se haya dictado el fallo de primera instancia, concedido a los citados el mismo término para realizar los descargos y la oportunidad de solicitar las pruebas. De la misma también tuvo la oportunidad de presentar en escrito de intervención, para que el despacho resolviera sobre las pruebas que soltaran y si las decreta fijara audiencia para practicarlas.

Considera esta instancia que, la FIDUCIARA CORFICOLOMBIA S.A. si debe estar vincula al proceso por cuanto la licencia que se expidió en el año 2015 fue solicitada por el representate legal de la fiduciaria con la finalidad de urbanizar y construir, por ende, existe responsabilidad como titular de la licencia.

Frente a la manifestación de que el despacho no tenía competencia para pronunciarse respecto a los servicios públicos y temas ambientales, se indicó que las órdenes que dio el despacho encajan en las obligaciones que se plasmaron en la licencia. Consideró la inspectora que se actuó bajo las competencias y funciones según decreto municipal 072.

En mérito de lo expuesto la inspección de policía resolvió el recurso de reposición en el siguiente sentido:

ARTICULO PRIMERO: MODIFICAR EL ARTICULO TERCERO que establece imponer como medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m.

ARTICULO SEGUNDO imponer Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 y 35.000 litros que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m y (6O 20'7.10" N -75o31'44.83" O.

ARTÍCULO TERCERO: aclarar que la vincula FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro.71.772.923 actúa única exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Oporto Campestre.

ARTICULO CUARTO: CONFIRMAR los demás artículos y en consecuencia conceder el recurso de apelación a las partes que lo solicitaron.

Ordenar remitir el expediente la autoridad especial de policía para lo su competencia

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO SEGUNDA INSTANCIA

1. En uso de las facultades legales en especial las conferidas por el señor alcalde del municipio de Copacabana, en el Decreto 068 del 21 de marzo de 2018, este despacho como superior administrativo de la Inspección Tercera de infracciones urbanísticas Municipal de Policía, es competente para pronunciarse respecto al recurso de apelación interpuesto.

2.Según el acervo probatorio compilado por la inspección tercera se logra avizorar dentro del trámite procedimental, la infracción urbanística y la violación a las normas de medio ambiente servicios públicos y temas ambientales.

3. LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA Y ACTIVA por las pruebas arrojadas dentro del proceso se da certeza que las partes fueron parte activa en la contradicción y defensa de los hechos denunciados aun siendo tenedores, o coadyuvantes del proyecto etapa 1 Oporto Campestre. La legitimación en la causa por pasiva dentro del trámite de amparo hace referencia a la capacidad legal de quien es el destinatario de la acción para ser demandado, pues está llamado a responder por la vulneración o amenaza del derecho fundamental, una vez se acredite la misma en el proceso.

4. La certeza sobre los hechos y denuncias a través de la práctica de pruebas hace posible a las personas actuar libremente, conforme a lo que la práctica judicial les permite inferir que es un comportamiento protegido por la ley.

5. En el trámite se probó: la conducta típica: **Título XIV - DEL URBANISMO**
Capítulo I - Comportamientos que afectan la integridad urbanística

Artículo 135. Comportamientos contrarios a la integridad urbanística. Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse, según la modalidad señalada:

A. Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.
2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.
3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.
4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado;

B. Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:

5. Demoler sin previa autorización o licencia.
6. Intervenir o modificar sin la licencia.
7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.
8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural;

C. Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.
10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
11. Contravenir los usos específicos del suelo.
12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos;

D. Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones:

13. Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.
14. Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.
15. Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.
16. Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.
17. Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.
18. Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de esta.
19. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.
20. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
21. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.
22. Reparar los daños o averías que debido a la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
24. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

Parágrafo 1º Cuando se trate de construcciones en terrenos no aptos o sin previa licencia, se impondrán de inmediato la medida de suspensión de construcción o demolición, y se solicitará a las empresas de servicios públicos domiciliarios la suspensión de los servicios correspondientes si no hubiese habitación.

Parágrafo 2º Cuando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concederá un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o municipio; si pasado este término no presenta licencia de

reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.

Parágrafo 3º Las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización; en el caso de bienes de interés cultural las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización siempre y cuando estas correspondan a las enunciadas en el artículo 26 de la Resolución número 0983 de 2010 emanada por el Ministerio de Cultura o la norma que la modifique o sustituya.

- A folios 24 se hace un informe a planeación en octubre del 2021 Rdo 3631 y a folios 27 Rdo 15792 requieren al representante legal para que exija la resolución No 1697 del 22 de diciembre del 2020.
- En el análisis de los folios 180 y 181 son pruebas para la determinación del tipo de infracción en que incurrir con el desarrollo del proyecto de la Etapa 1 en vista de que se comprueba que la dirección de Planeación si hizo las observaciones al cumplimiento de la licencia y el informe ambiental así mismo.
- Ha folios 320 con oficio 11241 de julio 2021 se evidencia que planeación realizo requerimientos a Oporto para el antes de las ocupaciones y requisitos de ley para la entrega del proyecto.
- Ha folios 322 con Rdo. 3928 traslado de informe y requerimiento de Planeación y medio ambiente.
- Ha folio 372 y con Rdo. 0914 respuesta a la vista técnica de medio ambiente.
- Ha folios informes de Planeación con Rdo1112 sobre las salas de venta y licencias.

Sustento del Recurso por parte de Oporto el día junio 14 de 2022. Llego vía correo electrónico de forma extemporánea fue tomado en consideración:

- Señores DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN MUNICIPIO DE COPACABANA- ANTIOQUIA L.C. ASUNTO. Recurso de apelación por parte de los demandados, sociedad comercial OPORTO CAMPESTRE S.A.S., identificada con Nit.900648675-8 en el proceso Verbal Abreviado 2021-1801-201. En obediencia del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016, presento dentro del tiempo procesal pertinente el recurso de apelación de la sentencia de la inspectora urbana tercera del Municipio de Copacabana Antioquia que fue notificada mediante correo electrónico el día 9 de junio de 2022, y como bien lo indica el artículo 223 de la Ley 1801. ..." El recurso de reposición se resolverá inmediatamente, y de ser procedente el recurso de apelación, se interpondrá y concederá en el efecto devolutivo dentro de la audiencia y se remitirá al superior jerárquico dentro de los dos (2) días siguientes, ante quien se sustentará dentro de los dos (2) días siguientes al recibo del recurso. El recurso de apelación se resolverá dentro de los ocho (8) días siguientes al recibo de la actuación. En consecuencia, habiéndose notificado el acta de sentencia a las partes el día 9 de junio de 2022, y corriendo los 2 días en que

se presume la entrega al superior, siendo el segundo día el 13 de junio de 2022, y presumiendo el recibo por el superior fue el 13 de junio de 2022, y corriendo desde el día siguiente al presunto recibo los dos días para sustentar el recurso dándonos así la sustentación de este por los apelantes un plazo máximo al 15 de junio de 2022. Esto teniendo en cuenta que la entidad competente Planeación del Municipio de Copacabana a la fecha no ha indicado desde que fecha recibió el recurso por la inspectora de policía tercera. Habiendo sustentado el envió dentro de los términos de la Ley en presunción de la buena Fé, procedo a sustentar el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia. **SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.** Como bien lo indicó la Inspectora de policía Tercera Urbana del Municipio en el acta de sentencia, los demandados Oporto Campestre S.A.S., tuvieron reparos procesales ante la sentencia y ante el desarrollo del proceso verbal de primera instancia, reparos que se sustentan así. A) RESPECTO A LAS NORMAS PROCESALES DEL PROCESO VERBAL ARTICULO 223 DE LA LEY 1801. Numeral 3. a) Argumentos. En la audiencia la autoridad competente, otorgará tanto al presunto infractor como al quejoso un tiempo máximo de veinte (20) minutos para exponer sus argumentos y pruebas; Argumento del Apelante: Respecto a este literal se puede evidenciar con los audios que la Inspectora aporta en el presente recurso, que el proceso se excedió en audiencias y el tiempo dado a los quejosos para su fundamentación jurídica de sus quejas y denuncias fue evidentemente excesivo y no contemplado en la Ley. Llevando al exceso procesal no solo a la entidad sino a la parte denunciada violando así la economía procesal. djuridica@victoriayasociados.com Oficina. Calle 4 sur 43ª- 195 oficina 137-138. Edificio Centro Ejecutivo- Poblado Líneas. 3055720- 3015475723 Medellín- Antioquia b) Invitación a conciliar. La autoridad de Policía invitará al quejoso y al presunto infractor a resolver sus diferencias, de conformidad con el presente capítulo; Argumento del apelante: Respecto al literal b), la autoridad de policía en los audios indicó que este proceso no era susceptible de haber sido conciliado por las partes, situación evidentemente violatoria del debido proceso. Situación procesalmente violatoria de los derechos de las partes que se puede evidenciar en el acta de audiencia pues no se instó a las partes a llegar a conciliación alguna en ninguno de sus apartes. c) Pruebas. Si el presunto infractor o el quejoso solicitan la práctica de pruebas adicionales, pertinentes y conducentes, y si la autoridad las considera viables o las requiere, las decretará y se practicarán en un término máximo de cinco (5) días. Igualmente, la autoridad podrá decretar de oficio las pruebas que requiera y dispondrá que se practiquen dentro del mismo término. La audiencia se reanudará al día siguiente al del vencimiento de la práctica de pruebas. Tratándose de hechos notorios o de negaciones indefinidas, se podrá prescindir de la práctica de pruebas y la autoridad de Policía decidirá de plano. Cuando se requieran conocimientos técnicos especializados, los servidores públicos del sector central y descentralizado del nivel territorial,

darán informes por solicitud de la autoridad de Policía; Argumentos del apelante: Véase que no habiendo dado cierre a la etapa probatoria de manera expresa en los audios del proceso prolongándose la misma hasta antes de audiencia de fallo, por no darle el cierre procesal debido la inspectora, aun así negó de plano pruebas aportadas en etapa probatoria no concluida de los demandados Oporto Campestre S.A.S, y sin expresarse respecto a la pertinencia o conducencia de las pruebas solicitadas de oficio a entidades competentes, la inspectora de policía se le olvidó expresar dentro del proceso de plano si negaba o concedía los oficios solicitados por los demandados, y más aún, teniendo en cuenta que los mismos eran pertinentes, conducentes y útiles, para dar claridad a las denuncias instauradas por los quejosos y a la defensa de los denunciados. B) RESPECTO A LAS PRUEBAS DE OFICIO SOLICITADAS EN EL PROCESO. Téngase en cuenta pruebas de oficio solicitadas que no fueron ni negadas ni aprobadas con fundamentación de la inspectora, sino ignoradas de plano dentro del proceso. Violando el debido proceso y el derecho a la defensa de los demandados. - Oficiar a la entidad EPM para que indicara en qué estado de conexión se encuentra el acueducto y alcantarillado del Proyecto Oporto Campestre y que situaciones han ocasionado las demoras de este. - Oficiar a la Alcaldía para que indicará lo pertinente al cambio de polígono rural a urbano y desde que fecha, esto teniendo en cuenta que se hizo el aporte de prueba de este cambio, pero se ignoró de plano por la inspectora, y la misma servía para dilucidar porque no había a junio de 2021, estructura de acueducto y descarga de EPM en el polígono en que se desarrolla el proyecto. - La prueba de agua de la Secretaría de Salud del Municipio no fue aportada por esta entidad en el proceso, y se le solicitó a la inspectora y no libró oficio a esta entidad, después de que tomaron la muestra en inspección ocular al proyecto. - La prueba de anilina para que se probaran las suposiciones ópticas de descarga de las quebradas por el inspector de medio ambiente, ni se oficiaron ni se negaron argumentando la negativa de la prueba, prueba que se necesitaba para llegar a la conclusión de si el proyecto realizaba o no de manera efectiva descargas a la quebrada.

..” La secretaria de medio ambiente remitió informe técnico de la visita realizada con el acompañamiento de la secretaria de Planeación e inspección de policía, encontrando como hallazgo un tubo de color naranja el cual no se pudo terminar a donde descargaba las aguas negras por estar enterrado. Además, indica que el proyecto cuenta con cobertura de alcantarillado por lo tanto debía presentar certificado de disponibilidad y factibilidad para todos los apartamentos que contempla el proyecto. Folios 181 a 183)”.

- Frente a lo indicado en el fallo en la página 5. Como manifestación de la apoderada.

...” Frente a la ocupación de los bienes inmuebles o de los apartamentos manifestó la apoderada que su representado tenían autorización para realizar las ventas “...

Esta manifestación no se encontró en los audios, es más se remitió por parte de los demandados dentro de la etapa de pruebas concepto del ministerio de vivienda por parte de los demandados donde se indica que la entrega material no obliga a la ocupación de los inmuebles por los beneficiarios de área, y si estos los ocuparon fue no solo por voluntad propia sino porque los mismos cumplían no solo con el acta de interventor para ser ocupados teniendo en cuenta que la licencia de construcción inicial fue emitida bajo el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.2.3.6 que indica en su numeral 5, 6,.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del presente decreto.

Argumentos del apelante: Hay que tener en cuenta que las obras del proyecto no han concluido pues son 4 etapas. Situación que se le puso de presente a la inspectora y no la tuvo en cuenta en la sentencia. A la fecha el proyecto radicó lo solicitado por planeación para que otorgue el certificado de ocupación frente a la etapa 1 pues ya culminaron obras desde 2021 octubre de la etapa 1, como se probó, pero esto a este proyecto no era exigible para que se ocuparan los inmuebles.

6. Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.

Argumentos del apelante: Se remitió prueba de la supervisión técnica y de plano la misma se ignoró.

9. Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.

Argumentos del apelante: Lo que se requería según la Ley bajo la que se otorgó la licencia la Ley 1077 de 2015, previo a ocupar los inmuebles era el certificado técnico independiente, mismo que estaba emitido previo a la ocupación de los inmuebles en el 2020 y que con modificaciones adicionales se ha aportado en las escrituras y al departamento de planeación para obtener el certificado de ocupación al terminar la obra en su etapa 1. (Prueba radicada ante planeación en 2 oportunidades).

- Respecto a la demolición de la sala de ventas.

- La etapa 1 con permiso de ventas de la etapa 1, tiene construida una sala de ventas para esta etapa, permiso que no fue considerado dentro de la sustanciación del fallo de la inspectora. Resolución 1924 del 20 octubre de 2016.

- La etapa 2 tiene un permiso de ventas distinto para esta etapa que autoriza la construcción de la sala de ventas de la etapa 2, sala que nada tiene que ver con la sala de venta de la etapa 1.

En la fundamentación del fallo la inspectora no tuvo en cuenta el análisis de los permisos de ventas anexos para cada etapa. Ni el certificado de culminación de obra de la etapa 1. Que apenas fue emitido en el 2021 por la empresa encargada de la construcción, certificado anexo al presente proceso. Ni fundamento el fallo de la contravención urbanística que diera lugar a la imposición de la sanción pertinente al artículo 4 de la decisión.

C). OPOSICIÓN AL FALLO EN PRIMERA INSTANCIA.

1. OPOSICIÓN AL ARTICULO TERCERO DEL FALLO. Como consecuencia de los anteriores hechos procesales argumentados por la apelante, nos oponemos a la sentencia dada por la inspectora de policía en los siguientes puntos de lo decidido pues excede sus atribuciones legales para dar fallo en este sentido pues no es el ente competente para regular o sancionar lo pertinente a servicios públicos domiciliarios, ni fundamentó de manera legal basada en la Ley o reglamento la contravención urbanística en este sentido que dé lugar a la aplicación de sanción alguna.

ARTICULO TERCERO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 litros que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41" a la altura de la cota1478.6m.s.n.m.

En mérito de lo expuesto la inspección de policía resolvió el recurso de reposición en el siguiente sentido:

ARTICULO PRIMERO: MODIFICAR EL ARTICULO TERCERO que establece imponer como medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75° 31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m.

ARTICULO SEGUNDO imponer Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y

alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 y 35.000 litros que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75° 31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m y (6O 20'7.10" N -75° 31'44.83" O.

2. OPOSICIÓN AL ARTICULO CUARTO DEL FALLO. Falta de fundamentación del fallo y del análisis de las pruebas aportadas. Pues se considera que la inspectora de policía no fundamento de manera idónea el fallo para declarar contravención urbanística de una construcción transitoria que no necesita licencia de construcción y que no tiene fecha para ser demolida, situación que no configura infracción urbanística, construcción que está ubicada a la fecha en lote colindante que no pertenece a la etapa 1, ni que es objeto de la denuncia pues no pertenece a la etapa 1, y que desde el año 2020 no funciona como sala de ventas y que está vacía a la fecha, además pues nada tiene que ver esa construcción liviana que funcionó como sala de ventas en la etapa 1 con la sala de ventas de la etapa 2. Sin contar que la inspectora en el fallo no configuró o motivo la infracción que diera lugar a la imposición del fallo en este sentido.

3. OPOSICIÓN AL ARTICULO QUINTO DE LA DESICIÓN. Dentro de la imposición de medidas correctivas que puede imponer la inspectora en la Ley 1801 en su artículo 135 no se encuentra la pertinente a impedir la ocupación de un inmueble, y menos uno que a la fecha está cumpliendo con lo preceptuado con la Ley 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.6.1.2.3.6., no se entiende como esta decisión no está fundamentada configurando la infracción y sin el análisis de las pruebas aportadas entre estos el certificado técnico de interventor, y el lleno de requisitos de la última prueba aportada para obtener el certificado de ocupación. Y fue el certificado técnico con las modificaciones solicitadas por el departamento de Planeación.

D). PRETENSIONES FRENTE A LOS ARTICULOS TERCERO, CUARTO Y QUINTO DE LA DESICIÓN.

Respetuosamente solicitamos sean anulados de la decisión en segunda instancia por los fundamentos procesales y de hecho estos artículos de la decisión, fundamentalmente por no haber sido motivados desde la Ley y las pruebas aportadas por los demandados, y por exceder las capacidades de la inspectora de policía los fallos que en este sentido sentenció.

E) NOTIFICACIONES.

Los demandados OPORTO CAMPESTRE S.A.S., recibimos notificaciones.

-Apoderada. Calle 4 sur 43 a 195 oficina 137-138 del Edificio Centro Ejecutivo Poblado, tel 604-3045720 y en el correo, djuridica@victoriayasociados.com, Habiendo realizado los reparos pertinentes frente a la decisión de primera instancia

se sustenta el presente recurso ante Planeación del Municipio de Copacabana.

- Además, se recibió el día 14 de junio del 2022 con radicado 06439 del 14-06-2022 el recurso de la Fiduciaria Corficolombiana S.A donde se nos solicita desvincular del proceso de infracciones urbanísticas por no estar legitimado en la causa por pasiva. Entre otras razones el abogado ALEJANDRO GOMEZ ZAPATA TP 268477 Apoderado de la fiduciaria como vocera administradora sustento la apelación. Aduce indebida valoración probatoria y vulneración al debido proceso.

Este despacho ha considerado los negocios fiduciarios como “actos de confianza en virtud de los cuales una persona entrega a otra uno o más bienes determinados, transfiriéndole o no la propiedad de estos, con el propósito de que esta cumpla con ellos una finalidad específica, bien sea en beneficio del fideicomitente o de un tercero”. De la mencionada definición se puede concluir que el negocio fiduciario surge como un vehículo legal que permite obtener a una parte denominada fideicomitente, una finalidad específica, bien sea, a favor de este o de un tercero denominado beneficiario.

Dicha finalidad se lleva a cabo a través de la transferencia o no de la propiedad de los bienes, la primera denominada como fiducia mercantil y la segunda conocida como encargo fiduciario, esta última en virtud de la cual se hace la entrega de unos bienes sin transferirse la propiedad de estos

11. Además de las mencionadas modalidades de negocio fiduciario se circunscriben a ella los negocios denominados de fiducia pública y los encargos fiduciarios públicos de que tratan la Ley 80 de 1993 y demás normatividad.

10 artículo 1226 del Código de Comercio: 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 este o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, artículo 29 literal b. fideicomitentes aportan a la Fiduciaria los documentos que dan cuenta de la viabilidad del proyecto a través de estudios de títulos de los inmuebles, estudios de mercado, financiación, presupuesto, entre otros. Posterior a la etapa previa, se encuentra la etapa de ejecución, en ella se celebran los contratos de promesa de compraventa y posteriormente los contratos de compraventa a través de escrituras públicas.

Su función es administrar los dineros de los prometientes compradores, el crédito o créditos contratados por los fideicomitentes para el desarrollo del proyecto, los aportes en dinero realizados y la administración del inmueble en mayor extensión o

lote donde se realizará el proyecto y su posterior escrituración a los nuevos compradores cuando la propiedad del bien se ha dejado en cabeza de la Fiduciaria mediante la constitución de un patrimonio autónomo.

Por otro lado, si únicamente se ha constituido un encargo fiduciario que no implica el traspaso de la propiedad a la Fiduciaria, su responsabilidad y trato con el nuevo comprador llega hasta cuando se cumplen las condiciones, se llega al punto de equilibrio y se firma la correspondiente promesa de compraventa.

La sociedad fiduciaria debe de manera oportuna comunicar el alcance y responsabilidad que asume con su participación en los proyectos inmobiliarios a los cuales se vincula bajo diferentes modalidades, pues está implicada la confianza de las personas que hacen parte del negocio inmobiliario, a saber: compradores, propietarios de los terrenos, constructores, proveedores, bancos y cooperativas de crédito, entre otros, para quienes la intervención de la sociedad fiduciaria dentro del proyecto genera seguridad y confianza.

En cuanto a la responsabilidad que recae sobre la Fiduciaria, el artículo 1243 del Código de Comercio establece que “el fiduciario responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión”, así mismo, el EOSF en su artículo 29 dispuso como prohibición general que “los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias no podrán tener por objeto la asunción por estas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley”.

Por las anteriores disposiciones, es posible afirmar que la Fiduciaria es una institución que facilita la negociación y adquisición de un inmueble resultante de un proyecto de construcción, pero no es un garante en el proceso de venta de inmuebles.

CUÁL ES LA RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA EN LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS EN LOS QUE INTERVIENE

La Fiduciaria tiene “responsabilidad por actos, conducta o comportamiento, acciones u omisiones en detrimento de la finalidad fiduciaria o de los intereses del constituyente y de terceros, por inobservancia de sus deberes profesionales de diligencia, lealtad, corrección, buena fe, imparcialidad, secreto, información, o por extralimitación de funciones, ausencia de adopción oportuna de las medidas idóneas exigibles, entre otras hipótesis, en las cuales es responsable con su patrimonio “directamente por situaciones en que se le sindique de haber incurrido en extralimitación, por culpa o por dolo, en detrimento de los bienes fideicomitidos que se le han confiado, hipótesis en la cual obviamente se le debe llamar a responder por ese indebido proceder por el que en realidad ya no puede resultar comprometido el patrimonio autónomo” . Es importante resaltar que la responsabilidad de las fiduciarias se sitúa en “las lesiones positivas del contrato y del crédito por infracción

de los denominados “deberes de protección” ligados, vinculados, conexos o asociados al deber primario Superintendencia Financiera de Colombia, Concepto 2010023725-002 del 21 de mayo de 2010 114 Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Expediente 1909 del 03 de agosto de 2005 y central de prestación, extendiéndose la responsabilidad obligacional por incumplimiento a la protección de los derechos, bienes e intereses de las partes e incluso de terceros por su exposición al riesgo de causarles un daño en razón del vínculo jurídico o como consecuencia de la actividad de otros, y los cuales, ciertamente, son ajenos a la prestación, pero se originan en la ejecución de la relación contractual, por causa u ocasión de esta, sustentándose en el deber de corrección, probidad, lealtad y buena fe, dentro de las cláusulas normativas generales”. El contrato de fiducia inmobiliaria suscrito, nada indica que sean responsables de informar sobre características propias del proyecto, diseños arquitectónicos, calidad de los materiales a utilizar, entre otra información propia de la construcción, por lo cual un consumidor inmobiliario no podría llamar a responder a la sociedad fiduciaria por publicidad engañosa cuando el producto final entregado no corresponda a las características del inmueble ofrecido sobre planos. Como se anotó, las sociedades fiduciarias, aunque intervienen en un proyecto inmobiliario, son prestadoras de servicios financieros y, por tanto, si bien no responden al consumidor inmobiliario por garantía por producto defectuoso sí adquieren obligaciones y responsabilidades ante el fideicomitente y ante los beneficiarios en calidad de consumidores financieros.

Es claro que es el constructor quien de forma exclusiva ostenta la guarda material de la actividad peligrosa, teniendo en cuenta que desde el mismo contrato de fiducia se establece de forma categórica que la fiduciaria no ejercerá ninguna actividad de control, vigilancia o administración sobre la edificación del proyecto, limitando su función al recaudo efectivo de los dineros del público. Igualmente es claro que el constructor y la fiduciaria conjuntamente ostentan la guarda jurídica de la actividad peligrosa, teniendo en cuenta que la fiduciaria como vocera del fideicomiso, es la propietaria del inmueble y el constructor a su vez es el comodatario de este.

- Por otro lado, el señor GIOGIO PAREJA, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 8.200.912, aludió que frente al recurso de reposición del a parte demandada indico que acueducto no era un carro tanque y que alcantarillado no era un pozo séptico así se tuvieras los permisos. Aludió que la sala de ventas es temporal y que si no la retiran no es temporal aludió que los términos no debían confundirse por que se presentaría para que estas salas de ventas se dejen sin legalizar no siendo lo debido. Y que en cuanto al recurso interpuesto por el apoderado de la Fiduciaria la fiduciaria si tenía que ver con la construcción porque el contrato mercantil el interventor dice que deben informar mensualmente a la fiduciaria sobre cualquier irregularidad, aludió que la fiducia está al tanto de todo lo que sucede con la construcción.

- La señora JULIETA URREGO MONSALVE, identificada con la cédula de Ciudadanía Nro.43.729.312, argumento que el despacho omitió pronunciarse sobre el otro pozo séptico y que el informe de la secretaria de medio ambiente también hacía alusión que este estaba generando afectación ambiental y no cumplía con las normas ambientales. Solicitó además que se impusieran las multas pertinentes por incurrir en diferentes comportamientos contrarios a las normas urbanísticas.
- La doctora MARÍA ISABEL, Solicitó que no se repusiera la decisión a favor de la sociedad oporto campestre, toda vez que dentro de la etapa de pruebas y demás etapas del proceso verbal se dio la oportunidad de solicitar y presentar las pruebas. Indico que fue por ello, que se ordenó realizar la visita ocular, y que, dentro de esta, la sociedad Oporto Campestre, estuvo presente con el encargado de la obra y no logró demostrar que cumplía con las normas urbanísticas y ambientales, aludió que, frente a los pozos sépticos, no tenía razón de ser que se allegara el certificado de mantenimiento de los pozos sépticos cuando no se cumplía con los requisitos mínimos para ser usados. Frente a la sala de ventas manifestó que causaba extrañez que la apoderada de la sociedad oporto campestre, manifestara que no estaba la construcción ni estaba el predio incluido dentro de la licencia. Argumento que dentro de la licencia inicial el predio donde se encuentra la sala de ventas si está integrado al del proyecto y que fueron ofertadas, publicitadas dentro de toda su acción comercial para acceder a los beneficiarios de las áreas o promitentes compradores. Por lo anterior solicito que esta se debía demoler.

Sobre la Competencia

Según la Ley 388 de 1997, toda actuación o conducta que vaya en contra de los planes de ordenamiento territorial, de los instrumentos de planificación, las licencias o cualquier norma urbanística, constituye infracción urbanística, que a la luz de la Ley 1801 de 2016 (Código Nacional de Policía) amerita una sanción que puede ser multa, cierre temporal o definitivo, o de demolición de la obra.

El proceso puede iniciar por una queja o de oficio por parte del inspector de policía competente, y si bien según la citada Ley 1801 de 2016 se trata de un proceso verbal abreviado, no significa que se puedan desconocer los derechos de defensa que asisten en todo momento a los supuestos infractores. De manera que en las audiencias que se lleven a cabo habrá lugar a pedir y allegar pruebas, presentar alegatos, rendir explicaciones e interponer los recursos de ley que para este caso son el de reposición y en subsidio el de apelación, teniendo en cuenta que este

último se debe conceder en el efecto suspensivo, según lo señala el artículo 223 del Código de Policía.

Pero hay algo común que sucede en los propietarios de los predios o supuestos responsables de las infracciones urbanísticas, y es no hacer caso a las citaciones de las autoridades y dejar para lo último, cuando ya es poco lo que se puede hacer, el ejercicio de la defensa y por ende el desarrollo de las actuaciones que pudieran demostrar lo contrario, o ajustarse a las normas legales urbanísticas y evitar así una sanción.

Señalar que, dependiendo del tipo de infracción, lugar y normas de la ciudad, es posible encontrar una solución antes de que haya decisión final de la autoridad, y esa solución consiste en adecuarse o ajustarse a las normas urbanísticas, obteniendo o modificando las licencias respectivas, para lo cual Ley 1801 permite solicitar un plazo de sesenta (60) días, y que aunque muchas veces en este tiempo no es posible obtener la licencia o adecuarse a ella, sí se puede al menos demostrar en el proceso la radicación de la solicitud y el estado de avance del trámite, lo cual puede dar lugar, si así lo ve conveniente el inspector, a esperar un tiempo más mientras se realiza cualquier otra actuación.

Con la vigilancia de la Personería del Municipio y su acompañamiento tenemos la certeza de la legalidad del trámite y del debido proceso.

Por lo anterior y en desarrollo del debido acervo probatorio recaudado en el expediente, los conceptos emitidos por los ingenieros de planeación y medio ambiente el despacho de segunda instancia decide.

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar el fallo de primera instancia en el sentido:

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFRACTOR de las normas urbanísticas y ambientales a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, como coadyuvante. Por la realización de comportamientos que afectan la integridad urbanística establecidos en el artículo 135 literal A numeral 2 de la ley 1801 de 2016. ***Por ende, se ordena que en el término de 60 días hábiles presente la actualización de los planos con la modificación que se realizaron en el sótano 6, correspondiente al local 9401 y sótano 5 relacionando el acceso privado del deck al local 9503 e incorporar el cuarto de***



Municipio de
Copacabana

RESOLUCION
24 JUN 2022 1165

Código: E-DSG -F-007

Versión: 03

Fecha Actualización:
05-05-2022

red contra incendios y equipos de impulsión además, la planta cubierta según la ubicación de tanques, buitrones y demás que se encuentren por fuera de lo aprobado en la licencia que no se hayan identificado dentro de este proceso y sean exigidos por la secretaria de planeación.

ARTICULO SEGUNDO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en **"CONSTRUCCION y adecuación" de la rampa garantizando el cumplimiento de la norma técnica Colombiana tal y como fue aprobada en la licencia de construcción a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. como coadyuvante, identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 en el término de 60 días hábiles.**

ARTICULO TERCERO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en **"CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 litros que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41 a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m. cuando ya no sean necesarios y se hubiese instalado completamente el alcantarillado.** Debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41) a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m .

ARTICULO CUARTO: ORDENAR a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. como coadyuvante, identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, **que en el término de 60 días hábiles realicen la demolición de la sala de ventas construida para la primera etapa la cual tiene un área de 102 metros cuadrados.**

ARTICULO QUINTO ORDENAR a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA .S.A. como coadyuvante, identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro.71.772.923,





Municipio de
Copacabana

RESOLUCION

1165
24 JUN 2022

Código: E-DSG -F-007

Versión: 03

Fecha Actualización:
05-05-2022

ABSTENERSE de permitir la ocupación de los bienes inmuebles hasta tanto cumplan con los requisitos exigidos por la Secretaría de planeación y esta otorgue el permiso de ocupación de los bienes inmuebles de la torre1.

ARTÍCULO SEXTO ADVERTIRLE: a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, que el desacato a la orden policiva será sancionado de conformidad con la Ley vigente, y se enviará copia del incidente de desacato a la Fiscalía General de la Nación por fraude a resolución judicial bajo las exigencias del artículo 454 de la Ley 599 del 2000 (Código Penal).

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución en los términos de los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) a las partes para el efecto por secretaría librese el correspondiente oficio de citación.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

ARTÍCULO CUARTO: CUMPLIDAS LAS DECISIONES ANTERIORES, ORDENESE el archivo del presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal a los _____ días del mes de 24 JUN 2022


Johan Steven Jaramillo Meneses
Director Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró: Abg. Emma Lucia Piamonte Torres	Revisó:
Firma:	Firma:

NOTIFICACIÓN PERSONAL AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. 1165

El día de hoy 24 de Junio de 2022 siendo las 9 horas y 27 minutos, se notifica el contenido de la presente Resolución al señor(a) Maria Isabel Zuleta Cely, con C.C. 1.039.451.351

El notificador Daniela Herrera

El notificado  cc. 1039451351



Municipio de
Copacabana

RESOLUCION

10:5 JUL 2022

1194

Código: E-DSG -F-007

Versión: 03

Fecha Actualización:
05-05-2022

“POR MEDIO DEL CUAL SE HACE UNA CORRECCION QUE DA ALCANCE AL FALLO DE LA RESOLUCION No 1165 DEL 24 DE JUNIO DE 2022 SE RESUELVE UN RECURSO DE APELACIÓN”

Radicado: 2021-1801-201

Querella Infracción Urbanística

Querellado: OPORTO CAMPESTRE Y OTROS

Querellante: JULIETA URREGO Y OTROS

El Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Copacabana, en uso de sus atribuciones legales y en especial de las conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 810 de 2003, acuerdo municipal 022 de 1992, Acuerdo Municipal 025 de diciembre 20 de 2000 (P.B.O.T), Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 1197 de 2016, Decreto Nacional 1203 de 2017 y demás normas concordantes, decreto 068 del 21 de marzo de 2018 y

CONSIDERANDO

1. Que conforme al poder discrecional del juez se detectó que hay lugar a corregir la sentencia dando claridad a que es lo que se confirma, por lo tanto, de acuerdo a derecho, se debe proceder cuando se en errores aritméticos, errores por omisión, cambio o alteración de las palabras, siempre y cuando dichos errores se encuentren en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella.
2. Que hay adición cuando se agrega algo, en materia civil hay lugar a adición de la sentencia cuando se prescinde de cualquiera de los extremos de la litis o de cualquier asunto que de acuerdo con la ley deba ser susceptible de pronunciamiento.
3. Que el Código General del Proceso, Artículo 285. Dice Aclaración, La sentencia no es revocable ni reformable por el juez que la pronunció. Sin embargo, podrá ser aclarada, de oficio o a solicitud de parte, cuando contenga conceptos o frases que ofrezcan verdadero motivo de duda, siempre que estén contenidas en la parte resolutive de la sentencia o influyan en ella. En las mismas circunstancias procederá la aclaración de auto. La aclaración procederá de oficio o a petición de parte formulada dentro del término de ejecutoria de la providencia.
4. La providencia que resuelva sobre la aclaración no admite recursos, pero dentro de su ejecutoria podrán interponerse los que procedan contra la providencia objeto de aclaración.



5. Que en vista de que el Fallo de segunda instancia la resolución 1165 del 24 de junio de 2022 se resolvió en: **ARTÍCULO PRIMERO:** Confirmar el fallo de primera instancia en el sentido... y se copió textualmente conforme al fallo inicial y no el que atendió el recurso reposición positivamente cambiando su decisión y adicionando el fallo inicial; se debe, así las cosas, por parte del ADQUEM que aclara que el fallo se confirma así:

ARTICULO PRIMERO: MODIFICAR EL ARTICULO TERCERO que establece imponer como medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m.

ARTICULO SEGUNDO imponer Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en "CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 y 35.000 litros que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m y (6O 20'7.10" N -75o31'44.83" O.

ARTÍCULO TERCERO: aclarar que la vincula FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro.71.772.923 actúa única exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Oporto Campestre.

ARTICULO CUARTO: CONFIRMAR los demás artículos y en consecuencia conceder el recurso de apelación a las partes que lo solicitaron.

CONSIDERACIONES DEL DESPACHO SEGUNDA INSTANCIA

1. En uso de las facultades legales en especial las conferidas por el señor alcalde del municipio de Copacabana, en el Decreto 068 del 21 de marzo de 2018, este despacho como superior administrativo de la Inspección Tercera de infracciones urbanísticas Municipal de Policía, es competente para

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Confirmar el fallo de primera instancia en el sentido:



Municipio de
Copacabana

RESOLUCION 1194
10 5 JUL 2022

Código: E-DSG -F-007

Versión: 03

Fecha Actualización:
05-05-2022

ARTICULO PRIMERO: DECLARAR INFRACTOR de las normas urbanísticas y ambientales a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923, como coadyuvante. Por la realización de comportamientos que afectan la integridad urbanística establecidos en el artículo 135 literal A numeral 2 de la ley 1801 de 2016. ***Por ende, se ordena que en el término de 60 días hábiles presente la actualización de los planos con la modificación que se realizaron en el sótano 6, correspondiente al local 9401 y sótano 5 relacionando el acceso privado del deck al local 9503 e incorporar el cuarto de red contra incendios y equipos de impulsión además, la planta cubierta según la ubicación de tanques, buitrones y demás que se encuentren por fuera de lo aprobado en la licencia que no se hayan identificado dentro de este proceso y sean exigidos por la secretaria de planeación.***

ARTICULO SEGUNDO: IMPONER Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en ***“CONSTRUCCION y adecuación” de la rampa garantizando el cumplimiento de la norma técnica colombiana tal y como fue aprobada en la licencia de construcción a la Sociedad OPORTO CAMPESTRES S.A.S. Con Nit: 900648675-8 representada legamente por el doctor FRANCISCO RINCON CASTELLANOS, identificado con la cédula de ciudadanía Nro.71.641.398 y a la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. como coadyuvante, identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía Nro. 71.772.923 en el término de 60 días hábiles.***

ARTICULO PRIMERO: MODIFICAR EL ARTICULO TERCERO que establece imponer como medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en “CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m.

ARTICULO SEGUNDO imponer Medida correctiva la establecida en el artículo 135 parágrafo 7 numeral 2 consistente en “CONSTRUCCION, de redes de acueducto y alcantarillo en el término de 60 días hábiles debiendo anexar copia de acta de recibo expedida por EPM y retirar los sistemas sépticos de 5000 y 35.000 litros que se encuentra en las coordenadas (6O 20'6-75o31'41" a la altura de la cota 1478.6m.s.n.m y (6O 20'7.10" N -75o31'44.83" O.

ARTÍCULO TERCERO: aclarar que la vincula FIDUCIARIA CORFICOLOMBIA.S.A. identificada con Nit: 800140887-8, representada legalmente por el doctor JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL, identificado con la cédula de Ciudadanía





Municipio de
Copacabana

RESOLUCION

10.5 JUL 2022

1194

Código: E-DSG -F-007

Versión: 03

Fecha Actualización:
05-05-2022

Nro.71.772.923 actúa única exclusivamente como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso Oporto Campestre.

ARTICULO CUARTO: CONFIRMAR los demás artículos y en consecuencia conceder el recurso de apelación a las partes que lo solicitaron.

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFÍQUESE el contenido de esta Resolución en los términos de los artículos 66 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011) a las partes para el efecto por secretaría librese el correspondiente oficio de citación.

ARTÍCULO TERCERO: Contra la presente decisión no procede recurso alguno.

ARTÍCULO CUARTO: CUMPLIDAS LAS DECISIONES ANTERIORES, ORDENESE el archivo del presente proceso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal. 0.5 JUL 2022

Johan Steven Jaramillo Meneses

Director Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró: Abg. Emma Lucia Piamonte Torres

Revisó:

Firma:

Firma:

NOTIFICACIÓN PERSONAL AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. _____

El día de hoy ____ de _____ de 2022 siendo las ____ horas y ____ minutos, se notifica el contenido de la presente Resolución al señor(a) _____, con C.C. _____

El notificador _____

El notificado _____ cc.





Reserva Oporto Campestre

Copacabana Antioquia, 11 de Junio de 2021

Señores
Constructora PROIN
Ciudad

ASUNTO: Derecho de Petición Residentes de Unidad “Reserva Oporto Campestre” a Constructora PROIN.

Nosotros los compradores del Proyecto Reserva Oporto Campestre, aquí los firmantes de esta petición, identificados con las Cédulas de Ciudadanía al pie de nuestras firmas y domiciliados en la carrera 78 Nro. 40-25 Unidad residencial “Reserva Oporto Campestre”, Barrio Machado de la ciudad de Copacabana, en ejercicio del derecho de petición que consagra el artículo 23 de la constitución Política de Colombia y las disposiciones pertinentes del código de Procedimiento Administrativo y de lo contencioso administrativo, con base a los siguientes hechos:

Los apartamentos del proyecto de referencia fueron adquiridos por los compradores durante el periodo del 2014 a la fecha, todos con encargos fiduciarios diferentes en cuanto a áreas, pagos y entregas del inmueble, sin embargo este proyecto en su totalidad es igual para todos.

En casos puntuales existe incumplimiento en el encargo fiduciario afectando el patrimonio de los compradores, por lo tanto y teniendo en cuenta todas las irregularidades y retrasos existentes en la entrega REAL de los inmuebles que impiden el goce efectivo a la fecha nos permitimos realizar las siguientes

PETICIONES:

1. Bajo qué ley, normatividad o reglamentación se realiza la cesión del proceso del cobro de administración a un tercero (Inmobiliaria la Mansión). Teniendo en cuenta que la ley 675/01 no los ampara, toda vez que a la fecha no existe régimen de propiedad horizontal para el proyecto Reserva Oporto Campestre.
2. Especifique fecha, hora y notaria donde se va a realizar la escrituración de cada uno de los inmuebles. Notificar a cada uno de los promitentes compradores por escrito y de manera individual la respuesta a esta solicitud, acogiéndonos a la ley de habeas data.
3. Teniendo en cuenta que se realizó la firma de un pagare en blanco condicionado a la entrega real y material, así como el traslado del derecho de dominio del inmueble. Especifique cual es la fecha real para dar inicio a los 120 días.222 mencionados en el pagare.

Carrera 78 N° 40-25 - Copacabana, Sector Machado- Antioquia



Reserva Oporto Campestre

4. Informe fecha de terminación de las torres 2, 3 y 4, toda vez que a la fecha nos encontramos condicionados al uso de las zonas comunes que se adquirieron con el proyecto. (Los compradores iniciales cuentan que para esta fecha ya debería existir o estar finalizada torre 2).
5. Solicitamos rectificar la rampa al ingreso al sótano 2, puesto que no hemos visto perjudicados respecto al deterioro que produce en nuestros vehículos.
6. En caso de que el promitente comprador al momento de la escrituración tenga la carta de aprobación del crédito vencida, debido al incumplimiento por parte de la constructora, especifique cuanto será el término o nuevo plazo para realizar el trámite del crédito hipotecario.
7. Informe el funcionamiento de aguas negras de la torre 1 y pozo séptico, dado a que constantemente se sienten malos olores en los baños de los inmuebles, siendo incomodos y a largo plazo podrían ser perjudiciales a la salud de los habitantes.

Respetuosamente,

FIRMANTES EN RELACION ADJUNTA.

La respuesta a este oficio debe ser enviada al correo reservaoportocampestre@gmail.com

Relación de los Propietarios y Firmas

CÉDULA	NOMBRES Y APELLIDOS	# Apto	FIRMA
1035853357	Dairon ferney londoño	2107	ferney londoño
8390452	Jaime Heli Atencio S. 1503		Jaime Heli Atencio S.
80200912	giorgio Pareja +	102	giorgio Pareja +
80200912	giorgio Pareja +	2202	giorgio Pareja +



Reserva Oporto Campestre

CÉDULA	NOMBRES Y APELLIDOS	# Apto	FIRMA
71-222933	Omar Alonso Arango	1106	Omar Arango
71.743.120	Juan Jovany Espinos + B	1107	Juan Jovany Espinos + B
71225603	Jonny Alejandro Posada Valencia	407	Posada Alejandro.
1130642487	Victor Hugo Colorado Prado	402	Vicel
94477859	Julian Dominguez Ortega	507	Julian
10011882	Juan Mauricio Londono Rúa	802	Juan Mauricio
1035429693	Daniel Vasquez.	106	Daniel Vasquez.
42693977	Natalio Echeverri Diaz	602	Natalio Echeverri Diaz
1020430709	Ange Brue gautier	12-04	Ange Brue gautier.
98710438	Jose Guillermo Valle pava	12-04	Jose Guillermo valle. pavas
1035432702	MARIANELLA OSORIO VALENZUELA	1902	MARIANELLA OSORIO VALENZUELA.
43'811891	Maria Elena Givaldo	302	Maria Elena
43.432656	Liliana Loreno Valencia	2502	Liliana Loreno Valencia.
43.432.656	Liliana Loreno Valencia.	2503	Liliana Loreno Valencia.



Reserva Oporto Campestre

CÉDULA	NOMBRES Y APELLIDOS	# Apto	FIRMA
15505983	Jahn William Uribe	1401	Jahn William Uribe
70129188	Remberto Amulfo	1003	Remberto Amulfo

Medellín, junio 18 de 2021

Señores

COPROPIETARIOS

RESERVA OPORTO CAMPESTRE P.H.

Copacabana

Referencia: Respuesta a Derecho de Petición

Por medio de este escrito procedemos a dar respuesta a cada una de las solicitudes contenidas en el derecho de petición de fecha 11 de junio del año en curso, en los siguientes términos:

1.- Cobro de Cuotas de Administración: Como Ustedes bien lo dicen en su escrito, es precisamente la ley 675 de 2001, quien regula la propiedad horizontal y establece como obligación a cargo de los propietarios de bienes privados, el pago de las cuotas de administración destinadas a la conservación de las zonas comunes; es así como el artículo primero de esta ley define lo que se entiende por propiedad horizontal, independientemente de que a la fecha este no o registrado el reglamento de propiedad horizontal, una cosa es la forma especial de dominio denominada “propiedad Horizontal” y otra muy diferente es el reglamento. El mencionado artículo primero señala: **"Artículo 1. Objeto.** La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad"

Por su parte el artículo 3º. De la citada ley establece: **"ARTÍCULO 3º. Definiciones. "Reglamento de Propiedad Horizontal.** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos."

Como ustedes pueden observar en relación con los artículos citados, a la fecha se encuentran entregados los bienes comunes esenciales, surgiendo de inmediato la obligación a cargo de cada uno de los copropietarios de pagar las cuotas de administración de acuerdo con el coeficiente de copropiedad establecido en el reglamento de propiedad horizontal, el cual a la fecha se encuentra en calificación por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.

Además de los anteriores argumentos que permiten el cobro de la cuota de administración, en Colombia, no sólo las obligaciones nacen para las partes como consecuencia de una ley, sino que pueden tener como origen un contrato, entendiendo por tal, un acuerdo de voluntades que genera obligaciones; en este caso cada uno de ustedes firmó un contrato de encargo fiduciario de vinculación al Fideicomiso Oporto Campestre y en dicho contrato, se estableció claramente que El Beneficiario de área, se obligaba a pagar a partir de la entrega material de su inmueble, las cuotas de administración, los servicios públicos y el impuesto predial.

A manera de conclusión sobre este punto, tanto la ley como el contrato nos permiten cobrar las cotas de administración de cada uno de los bienes privados entregados.

2.- Especificar día, hora y notaría en el que se van a otorgar las escrituras públicas de Transferencia de los Inmuebles: Lo que se solicita en relación con este punto obliga para cuando el contrato que se firma entre las partes es un contrato de promesa de compraventa, tal como lo establece el artículo 1611 del código civil; en este caso, el contrato firmado es un encargo de vinculación en el que se establece claramente en relación con la firma de las escrituras, que una vez se haya registrado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota el Reglamento de propiedad horizontal, se enviará una comunicación a cada uno de los propietarios, indicándoles, la nota, fecha y hora en que se va a otorgar dicha escritura.

3.- Firma de un pagaré en blanco con carta de instrucciones: La fecha de vencimiento del pagaré con espacios en blanco corresponde a aquella en la cual dichos espacios sean llenados por el Beneficiario y dichos espacios se llenan en el evento en que haya un incumplimiento de las obligaciones a cargo del Beneficiario de área, de acuerdo a lo establecido en el contrato de encargo fiduciario.

4.- Fecha de terminación de las torres 2,3 y 4: Tratándose de un proyecto cuyo desarrollo ha sido planteado por etapas, podrá el propietario inicial o su sucesor en el dominio a cualquier título, decidir durante el desarrollo del proyecto si se hacen o no las que inicialmente fueron previstas; en el caso que nos ocupa, se ha cedido que únicamente serán construidas las Torres 1 y 2 y que las zonas comunes prometidas se entregarán parte con la Torre 1 y el resto una vez se haya terminado la Torre 2. A la fecha no se tiene un plazo estimado con el cual nos podamos comprometer para la terminación y entrega de la Torre 2, en los próximos días se dará inicio a la etapa de preventas y una vez finalizada esta, se comenzará con la etapa de construcción.

5.- Rampa de acceso: Con relación a este punto, el compromiso es revisar el tema y tratar de implementar una solución que mejore las condiciones de acceso.

6.- Desembolso del crédito: Tal como se los indicamos en el punto 2, la fecha de la firma de la escritura va a ser comunicada con suficiente anticipación para que las condiciones del desembolso del crédito estén dadas.

7.- Aguas Negras y Pozo Séptico: Actualmente está en trámite la construcción y entrega a EPM de la Red de Aguas Negras, los planos están aprobados. Anexo imagen de sello aprobación EPM.

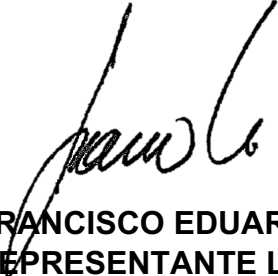
MATRICULA No. 25183

Vicepresidencia Agua y Saneamiento		epm [®]	
Vo Bo para construcción			
Interventor:			
Nombre del interventor:	Catalina María Sierra Goez		
Contratista:	Integral S.A		
No. Contrato:	CW 76173		
Recibido en EPM por:		Firmado digitalmente por JUAN FERNANDO YEPES VELEZ Fecha: 2021.03.24 09:22:15 -05'00'	
Notas: Caducidad 2 años			
Con este visto bueno no se autoriza la prestación del servicio			
<i>Antes de la ejecución de este proyecto debe solicitarse la supervisión</i>			

Inmediatamente se completan los permisos ante Hatovial se comenzará la construcción, la cual se toma 1.5 meses aproximadamente.

El pozo séptico funciona de manera provisional, hasta que entre en operación la red definitiva. Se anexa manual de instalación, operación, y mantenimiento entregado por el proveedor (Eduardoño).

Según la recomendación, el mantenimiento se debe realizar cada 6 meses o más, previo a verificación en sitio, el ultimo realizado fue en enero de este año.



FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS
REPRESENTANTE LEGAL
OPORTO CAMPESTRE SAS

Medellín, 4 agosto de 2021

Señores
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA
FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE
Medellín- Antioquia

Asunto: Derecho de Petición

GIORGIO PAREJA TRIBONI mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 80.200.912 de Bogotá DC, beneficiario de área de los apartamentos 102 y 2202 del proyecto de referencia, presento ante Ustedes petición respetuosa de interés particular, conforme el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia y los artículos 5, 15, 21, y 35 de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con base en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: El pasado 3 de agosto del año en curso, recibí respuesta a un derecho de petición que interpose a su entidad el 12 de julio de 202, con el cual en vez de despejar mis dudas, generaron mas desconcierto, por ende procedo a solicitar nueva información con base a sus respuestas.

SEGUNDO: Debido al incumplimiento inicial por parte de la constructora en la fecha de entrega inicial (30 junio 2018), se realizó una transacción donde yo ampliaba el plazo de la entrega por 2 años más (es decir hasta el 30 de junio de 2020) y obtendría una ampliación de tarraza para el piso 1. Este acuerdo quedo en firme por medio de OTRO SI, firmado el 1 de febrero de 2019.

TERCERO: El para el mes de noviembre del 2020, recibí los apartamentos 102 y 2202, No sin antes estar a paz y salvo con la cuota inicial y tener el crédito aprobado por una entidad bancaria por el saldo restante. (condiciones exigidas por la constructora). Presento la carta de aprobación del crédito por parte del banco Davivienda del 26 de octubre de 2021, con una vigencia de aprobación de 120 días.

Una vez que reviso el acta de entrega, esta refiere que se realiza a titulo de Mera tenencia, toda vez que el régimen de propiedad horizontal se encontraba en tramite de registro, lo que presuntamente daría tiempo para antes del vencimiento de la carta de aprobación del crédito.

CUARTO: Los inmuebles se recibieron, pero la obra del edificio y el proyecto se encontraba sin culminar, los parqueaderos de los sótanos 3 y 4 no estaban habilitados para su uso, no se tenían las zonas comunes, la fachada solo estaba pintada de gris y algunas partes en su mayoría si pintar, piscina sin deck, servicios públicos domiciliarios sin legalizar; aclarando que aun la mayoría sigue igual.

QUINTO: Para el 17 de junio del 2021, me convocaron a una reunión virtual donde presentarían el lanzamiento de la “segunda torre”, sin embargo, allí me entero que esta va tener una modificación drástica de **“EL PROYECTO”**, puesto que parece más otro proyecto que compartirá portería y zonas comunes, pues este tiene otro nombre, otro diseño exterior, mas unidades de vivienda con diferentes áreas privadas con relación a la torre 1 de Oporto campestre y los más importante es que parece que se reducirá el área total del **“EL PROYECTO”**, lo que a todas luces afecta las zonas comunes y espacio campestres prometidos.

En consecuencia y según la información recibida, realizo las siguientes:

PETICIONES

PRIMERA: Diga SI o NO, se realizaran las cuatro torres y el proyecto completo descrito en el encargo fiduciario suscrito por ustedes.

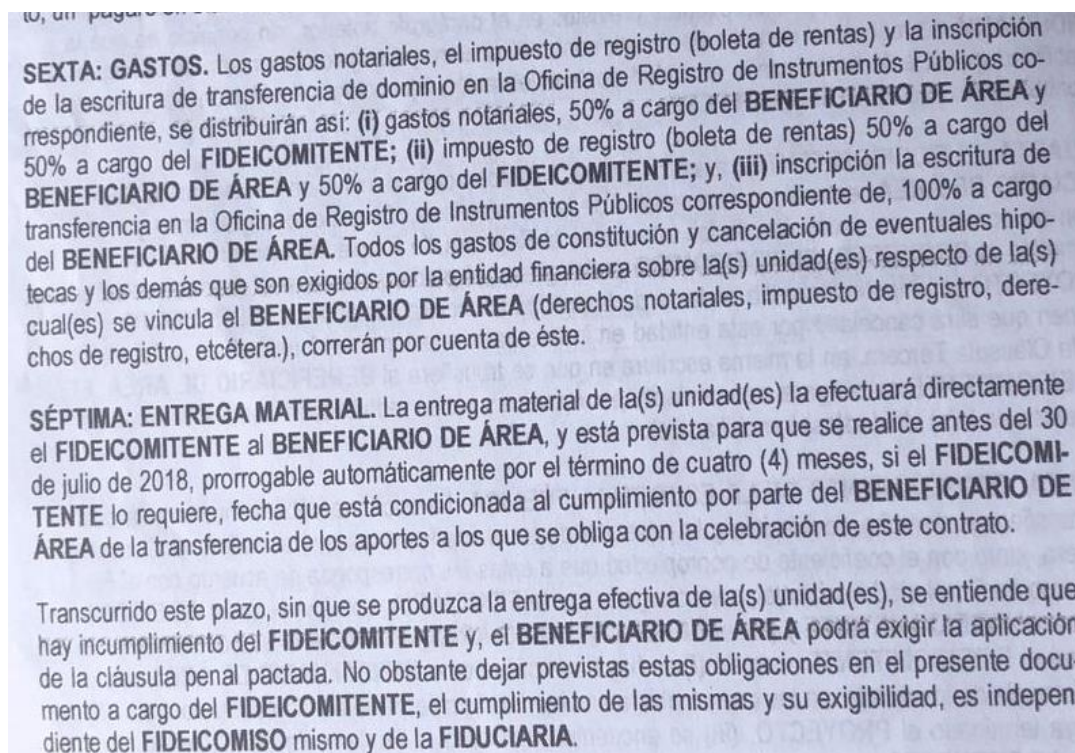
SEGUNDO: Informe si tiene alguna consecuencia o no sobre el encargo fiduciario, realizar alguna modificación al ÁREA total inicial destinada y comprometida para el proyecto. Es decir, si existe alguna afectación directa al encargo.

TERCERO: Al ver que existen modificaciones respecto al PROYECTO, entiendo que se convierte en un nuevo negocio. Esto implica que deben firmar nuevos documentos o cláusulas adicionales, por lo tanto, solicito documentos en los que autorice cada modificación.

CUARTO: Informe que sucederá con los lotes y sus áreas comprometidas inicialmente en el encargo fiduciario suscrito por ustedes, en caso de no realizar las cuatro torres ofrecidas.

QUINTO: Según lo firmado en el encargo fiduciario, ¿hacer entrega del inmueble a mera tenencia sin escrituras esta aprobado por ustedes como fiducia?

Pues según la cláusula 7 del encargo fiduciario (entrega material) solo hace referencia al pago total de los aportes y a una fecha que claramente esta caducada, además viene luego de la cláusula 6 (gastos), mismos que a la fecha no se ha finiquitado, aunado a que se desconoce la fecha de escrituración y traslado del dominio a que se refiere dicha cláusula.



SEXTO: Defina a que refiere “entrega efectiva” según cláusula 7.

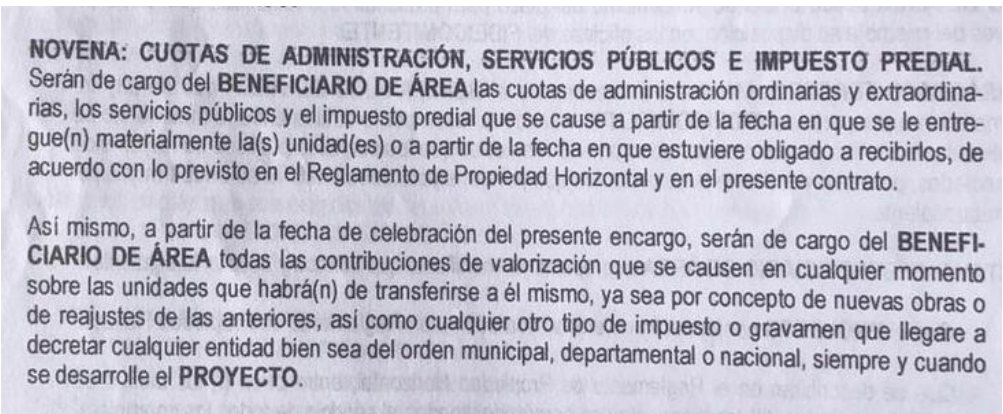
SEPTIMO: Informe que se debe realizar primero según encargo fiduciario hecho por ustedes: entrega real con traslado de dominio o entrega a mera tenencia de los inmuebles comprometidos.

OCTAVO: Explique cuando y como se da por culminado el encargo fiduciario, es de aclarar que no me refiero a la cláusula 14 del encargo, sino a la duración y finalidad de este. Teniendo en cuenta que no puede ser por termino indefinido.

NOVENO: Ya que el contrato fiduciario no tiene estipulado en sus cláusulas, la entrega en mera tenencia, diga si ustedes como fiducia la avalan o no.

DECIMO: Diga según encargo fiduciario y cláusula 9, a quien corresponde el pago de los impuestos prediales, administración y servicios públicos del proyecto durante la terminación de la obra y **antes de realizar el traslado del dominio**, es decir la escrituración y pago total del inmueble.

Aclarando que dicha cláusula debe estar de acuerdo en lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal, mismo que al día de hoy no ha nacido a la vida jurídica.



DECIMO PRIMERO: En caso de que la fiducia este de acuerdo con la entrega en mera tenencia y se quiera hacer valer la clausula 9, Explique como es posible realizar la tasación y consumo de servicios de los apartamentos y de las zonas comunes ya que a la fecha no se encuentran legalizados, y más teniendo en cuenta que todos los apartamentos tienen consumos diferentes.

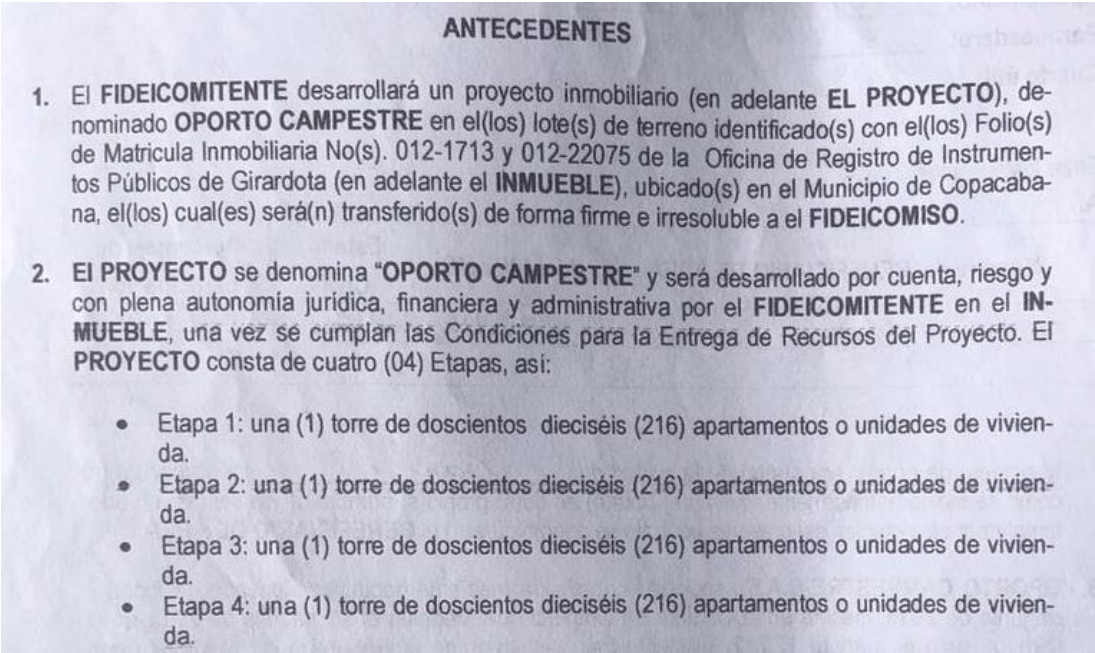
DECIMO SEGUNDO: Diga si mi encargo fiduciario hacer referencia a la compra de un apartamento en una torre o en un proyecto de 4 torres.

DECIMO TERCERO: Según encargo fiduciario indique la fecha en que se debió realizar la escritura para los inmuebles 102 y 2202 a mi nombre.

DECIMO CUARTO: Estando vencidas las fechas y prorrogas del encargo fiduciario, informe el estado actual de este.

DECIMO TERCERO: informe como se va realizar la escrituración y cual es su termino toda vez que a la fecha no existe otro si que mencione este termino.

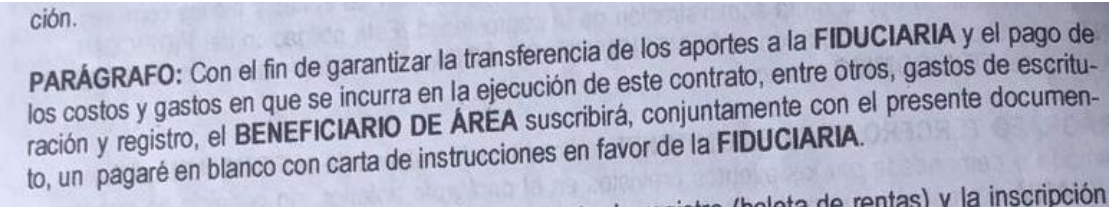
DECIMO CUARTO: Informe y aclare porque si en encargo fiduciario se describe un proyecto de cuatro torres, con un determinado lote y terreno, según el numeral 1 y 2



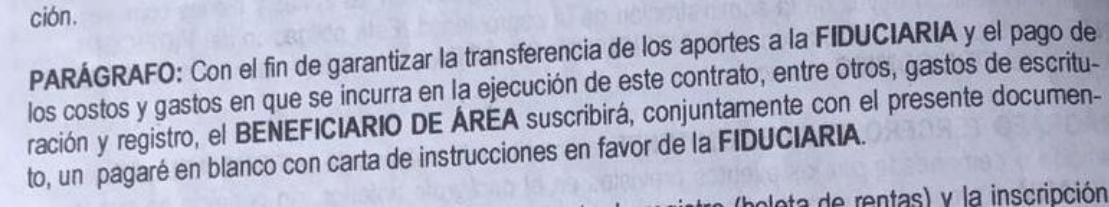
En la actualidad se esta ofreciendo un proyecto llamado Oliveira campestre, que se construirá en la misma **AREA y TERRENO** y cuenta con Gerencia (Mandala), Constructora (ménsula), Ventas (Indika) y FIDUCIARA (Credicorp Capital) diferentes. Este se puede observar en www.oliveira.com.co

Pues la fiduciaria como veedora debe estar enterada de estas modificaciones y velar por que se realice el proyecto inicial.

DECIMO QUINTA: Explique detalladamente a que se refiere la clausula 5, parágrafo:



DECIMO SEXTA: Aclare el termino (entre otros) de este parágrafo:



DECIMO SEPTIMA: Explique la forma en que se hará efectivo dicho pagare y anexe copia de este.

DECIMO OCTAVA: Aclare si este pagare es el mismo que se firmo a la constructora el dia de la entrega a mera tenencia de los inmuebles.

DECIMO NOVENA: De ser el mismo pagare, este cuenta con un termino de 120 días para su vencimiento, pero está sujeto al pago del saldo de los inmuebles para el día de la escritura. Como a la fecha no se ha realizado.

Pido que lo términos de éste, corran a partir de que se cumpla con todos los requisitos de ley para realizar la transferencia del dominio y según lo estipulado en el encargo fiduciario.

VIGESIMA: Según mis encargos fiduciarios suscritos con Corficolombiana, aclare si a la fecha existe incumplimiento por algunas de las partes firmantes. Explique si o no y justifique la respuesta.

VIGESIMA PRIMERA: Indique cuanto tiempo (1, 2, 3 o cuantos meses) se darán para renovar o volver a solicitar nuevo crédito ante una entidad bancaria para cancelar el restante de los inmuebles.

partiendo de que, a la fecha, ya he cumplido con todos requisitos del encargo fiduciario (pago de cuota inicial y carta de aprobación del banco, en la fecha en que fui obligado a recibir, según clausula 7 parágrafo 2) y no se ha realizado la escrituración, no se tiene fecha estipulada para ello y ningún banco hará desembolso sin propiedad horizontal.

Resulta entonces ilógico y perjudicial estar solicitando crédito sin saber cuanto tiempo se pueda demorar.

Esta pregunta es referente a que todo encargo fiduciario debe tener una fecha de finalización posterior y no vencida como es el caso que nos ocupa.

VIGESIMO SEGUNDA: Diga si o no, La fiducia aprueba la entrega de los inmuebles sin contar con los servicios públicos legalizados.

VIGESIMO TERCERA: Diga si o no, tener servicios públicos legalizados, es un requisito para la firmar de escritura.

VIGESIMO CUARTA: Diga si o no, el contrato fiduciario se puede dar por culminado, cuando se cumplan todos los requisitos, menos el de los servicios públicos legalizados y las obras de acueducto y alcantarillado sin hacer.

VIGESIMO QUINTA: En caso de que la respuesta anterior sea positiva explique cual seria la función de garante de la fiduciaria al salirse del encargo fiduciario sin la finalización del proyecto.

GIORGIO PAREJA TRIBONI

VIGESIMO SEXTA: Indique si para la fecha de hoy se pueden hacer cesiones del encargo fiduciario.

VIGESIMO SEPTIMA: Explique como seria el procedimiento para las cesiones.

VIGESIMO OCTAVA: Informe, en caso de realizar el pago del restante de los inmuebles con recursos propios a quien y como se debe realizar.

VIGESIMO NOVENA: indique fecha limite para entrega de todo lo estipulado en el encargo fiduciario ya que tengo programado irme a vivir a otro país y no quiero tener esto como limitante y tampoco se puede dejar infinito el termino del contrato firmado por ustedes, la constructora y yo.

NOTIFICACIONES

La respuesta a esta petición la recibiré en la Carrera 78 Nro. 40 - 25 apartamento 102 o al correo electrónico giorgiopareja@hotmail.com

Cordialmente,



GIORGIO PAREJA TRIBONI
CC. 80.200.912 de Bogotá.

Medellín, 23 de agosto de 2021

Señor
GIORGIO PAREJA TRIBONI
Beneficiario de Área
FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE
Carrera 78 Nro. 40 - 25 apartamento 102
giorgiopareja@hotmail.com
giorgiopareja@icloud.com
Medellín, Antioquia

ASUNTO: Respuesta a derecho de petición radicado el 04 de agosto de 2021, FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE - FC-SVC-269189

Respetado Señor,

Acorde con nuestro compromiso y políticas encaminadas a ofrecer productos y servicios de la más alta calidad, así como en atención al derecho de petición radicado por su parte vía correo electrónico a uno de nuestros empleados el día (04) de agosto de 2021, **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.** actuando únicamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** se permite dar respuesta clara, oportuna, efectiva y de fondo a cada una sus peticiones, en los siguientes términos:

En primer lugar, nos permitimos precisar que **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A** a partir de la celebración de un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración, que dio lugar a la creación del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** (antes FIDEICOMISO LA TRINIDAD), limita su actuar en el mundo jurídico a la administración de los recursos que son aportados al patrimonio autónomo que se crea con ocasión del mencionado negocio jurídico y, tal como se enunció a respuesta a derecho de petición incoado anteriormente, sin que sea su responsabilidad de conformidad con dicho contrato, el diseño, construcción, interventoría, la gerencia, promoción y comercialización del proyecto inmobiliario; estando estas obligaciones radicadas única y exclusivamente en cabeza de las personas jurídicas que fungen como FIDEICOMITENTES, quien para el caso concreto es la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**

Aunado a lo anterior y de conformidad con las disposiciones del Código de Comercio, en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, por regla general, el actuar y las determinaciones relacionadas con la administración de los recursos del patrimonio autónomo no son adoptadas motu proprio por parte de **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**, sino que



NIT 800.140.887-8
Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000
Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 – 14 Piso 10 Pbx: 6424444
servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

obedecen en gran medida, a las instrucciones impartidas por parte de los FIDEICOMITENTES, orientadas al logro de la finalidad y el objeto contemplado en el contrato de fiducia mercantil.

Extrapolando lo anterior al caso concreto, en lo concerniente a las peticiones realizadas informamos:

A LA PRIMERA: Frente a esta inquietud y como es de su conocimiento, nos permitimos precisar que **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A** a partir de la celebración de un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración, que dio lugar a la creación del FIDEICOMISO OPORTO CAMPRESTRE, limita su actuar en el mundo jurídico a la administración de los recursos que son aportados al patrimonio autónomo que se crea con ocasión del mencionado negocio jurídico, sin que sea su responsabilidad de conformidad con dicho contrato, el diseño, construcción, interventoría, la gerencia, promoción y comercialización del proyecto inmobiliario; estando estas obligaciones radicadas única y exclusivamente en cabeza de las personas jurídicas que fungen como FIDEICOMITENTES, quien para el caso concreto es la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, por lo cual es dicha sociedad la competente para pronunciarse frente a su inquietud y al avance y condiciones del proyecto inmobiliario.

A LA SEGUNDA: Frente a esta inquietud, pese a que la misma resulta ambigua y partiendo de hipótesis en su planteamiento queremos manifestar que, no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales.

A LA TERCERA: Frente a esta inquietud, pese a que la misma resulta ambigua y partiendo de hipótesis en su planteamiento queremos manifestar que, no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario.

A LA CUARTA: Reiteramos que **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.** como vocera y administradora del FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE no es diseñadora, constructora, interventora, promotora o gerente del Proyecto, ni tampoco se encuentra dentro de sus funciones como entidad fiduciaria la aprobación de planos de ninguna clase.

Reiteramos que, no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario en cuanto al desarrollo del proyecto inmobiliario.

A LA QUINTA: Nos remitimos en su integridad a la respuesta otorgada a su petición del día el día doce (12) de julio de 2021, en la medida que es una petición reiterativa.

En este sentido, manifestamos nuevamente que, en lo que atañe a la entrega material de las unidades inmobiliarias se lleva a cabo de conformidad con lo pactado en la cláusula séptima de los Encargos de Vinculación por usted suscritos y es una obligación que radica única y exclusivamente en cabeza de la sociedad Fideicomitente, en este caso OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades se encarga de realizar ni mucho menos inspeccionar la manera como se realizan dichas entregas. En relación con la manifestación sobre las entregas a título de mera tenencia y que están no están contempladas en el Encargo, vale precisar que como ya se ha reiterado en respuestas anteriores, la entrega de material de las unidades inmobiliarias se pactó expresamente de acuerdo con lo consagrado en la cláusula séptima de los Encargos por usted suscritos.

A LA SEXTA: Frente a esta inquietud, queremos manifestar que, no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

A LA SÉPTIMA: Nos remitimos en su integridad al tenor literal de las cláusulas contempladas en los contratos de Encargo Fiduciario por usted suscritos, reiterando que no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

A LA OCTAVA: En lo que atañe a la terminación de los contratos de encargo y a sus inquietudes, estimamos que son elementos o situaciones que pueden verificarse con una lectura de su clausulado, razón por la cual nos remitimos en su integridad al tenor literal de las cláusulas contempladas en los contratos de Encargo Fiduciario por usted suscritos, reiterando que no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

A LA NOVENA: Reiteramos independiente de la forma en la que el peticionario quiera denominarlo desde su óptica, tal y como se ha mencionado en puntos anteriores y en la respuesta al derecho de petición presentado por usted en el mes de julio del 2021 que la obligación de la entrega material del bien inmueble que se vincula a través del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO es una obligación exclusiva del FIDEICOMITENTE del proyecto, es decir, la sociedad OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

Aclaremos que como vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE, FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA** no tiene la potestad de emitir conceptos de avalar o no conductas ajenas al actuar y obrar de la Fiduciaria. En este sentido, debe redirigir su inquietud al respecto con el FIDEICOMITENTE, para que sea acatada correspondientemente.

A LA DÉCIMA: Nos remitimos en su integridad al tenor literal de las cláusulas contempladas en los contratos de Encargo Fiduciario por usted suscritos, reiterando que no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA como vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, no tiene la potestad de emitir conceptos de avalar o no conductas ajenas al actuar y obrar de la Fiduciaria.

DECIMO PRIMERA: Frente a esta inquietud, queremos manifestar que, no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

Cualquier inquietud relacionada con los costos y gastos y su proporción a ser asumida, deberán ser resueltos directamente con el FIDEICOMITENTE del proyecto, es decir, la sociedad OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

DECIMO SEGUNDA: En lo que atañe a las unidades inmobiliarias cuya adquisición como restitución en beneficio de fiducia mercantil se reguló a través de los contratos de encargo y a sus inquietudes, estimamos que son elementos o situaciones que pueden verificarse con una lectura de su clausulado, razón por la cual nos remitimos en su integridad al tenor literal de las cláusulas contempladas en los contratos de Encargo Fiduciario por usted suscritos.

Tanto el proyecto como la etapa a la que pertenecen las unidades inmobiliarias están expresamente contempladas en cada uno de los contratos de Encargo Fiduciario para la vinculación al FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE.

DECIMO TERCERA: Lo atinente a la escrituración de las unidades inmobiliarias se encuentra regulado expresamente en la cláusula quinta de los contratos de encargo fiduciarios para la vinculación al FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE por usted suscritos. Dicho lo anterior, es necesario que se acredite previa a la escrituración el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones pactadas en dicha cláusula y que el FIDEICOMITENTE imparta instrucción informando la fecha y Notaría en la que se suscribirán las Escrituras Públicas de transferencia del derecho de dominio al beneficiario de área.

DECIMO CUARTA: Frente a estas inquietudes, desconocemos los fundamentos y en todo caso no estamos de acuerdo con lo aseverado por el peticionario. Sobre el estado actual del contrato de encargo fiduciario de vinculación se remite expresamente a la rendición de cuentas realizada por **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, en donde en detalle se hace alusión al estado del mismo para con los beneficiarios de área; unido a esto se remite igualmente al estado de cuenta del beneficiario de área para detalles del estado financiero del encargo.

FRENTE A LA DECIMO QUINTA PERO DENOMINADO COMO DÉCIMO TERCERA: Respecto de la información del trámite de escritura pública de las unidades inmobiliarias, se remite expresamente al tenor literal de la cláusula Quinta de los Contratos de Encargo Fiduciario para la Vinculación al FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE.

FRENTE A LA DECIMO SEXTA PERO DENOMINADA COMO DÉCIMO CUARTA: Le informamos que desconocemos y no nos consta el desarrollo de proyectos inmobiliarios por los terceros que usted sugiere en su petición. Reiteramos que la veeduría o supervisión y vigilancia técnica del proyecto en su ejecución no son funciones a cargo de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**.

FRENTE A LA DECIMO SEPTIMA PERO DENOMINADA COMO DÉCIMO QUINTA: Nos remitimos en su integridad al tenor literal de las cláusulas contempladas en los contratos de Encargo Fiduciario por usted suscritos, reiterando que no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

FRENTE A LA DECIMO OCTAVA PERO DENOMINADA COMO DÉCIMO SEXTA: Nos remitimos en su integridad al tenor literal de las cláusulas contempladas en los contratos de Encargo Fiduciario

por usted suscritos, reiterando que no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

FRENTE A LA DECIMO NOVENA, PERO DENOMINADA DÉCIMO SEPTIMA: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** se permite aclarar que a la fecha no se ha tramitado por nuestra parte firma de pagaré alguno con el peticionario.

FRENTE AL VIGÉSIMO PERO DENOMINADO COMO DÉCIMO OCTAVA: De conformidad con la Respuesta anterior, cualquier inquietud relacionada con algún documento y/o pagaré que se haya suscrito directamente con el FIDEICOMITENTE, deberá ser puesta en conocimiento de este.

FRENTE A LA VIGÉSIMA PRIMERA PERO DENOMINADO DÉCIMO NOVENA: Reiteramos que, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** se permite aclarar que a la fecha no se ha tramitado por nuestra parte firma de pagaré alguno.

FRENTE A LA VIGÉSIMA SEGUNDA PERO DENOMINADO COMO VIGESIMA: Frente a esta inquietud, queremos manifestar que, no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

FRENTE A LA VIGÉSIMA TERCERA PERO DENOMINADO COMO VIGESIMA PRIMERA: Frente a este punto, resulta pertinente advertir que no es una decisión que le competa a esta entidad ampliar, modificar o determinar unilateralmente plazos contenidos en los contratos de encargo fiduciario.

FRENTE A LA VIGÉSIMA CUARTA PERO DENOMINADO COMO VIGESIMA SEGUNDA: Cómo se indicó en respuestas anteriores, la entrega material del inmueble se lleva a cabo de conformidad con lo pactado en la cláusula séptima de los Encargos de Vinculación por usted suscritos y es una obligación que radica única y exclusivamente en cabeza de la sociedad Fideicomitente, en este caso OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

Esta es una solicitud reiterativa por lo cual nos remitimos a su integridad a la respuesta que al respecto se había dado frente al Derecho de Petición del 12 de julio de 2021.

FRENTE A LA VIGÉSIMA QUINTA PERO DENOMINADO COMO VIGESIMA TERCERA: En lo que atañe a la escrituración de las unidades inmobiliarias, nos remitimos en su integridad a lo establecido en el tenor literal de la Cláusula Quinta de los Encargos Fiduciarios de Vinculación al Fideicomiso Oporto Campestre por usted suscritos.

FRENTE A LAS DENOMINADAS COMO VIGESIMO CUARTA Y VIGÉSIMO QUINTA: Nos remitimos en su integridad al tenor literal de las cláusulas contempladas en los contratos de Encargo Fiduciario por usted suscritos, reiterando que no se encuentra dentro de las funciones y el ámbito de competencia de FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en ninguna de sus calidades, emitir conceptos de “legalidad” o “ilegalidad”, ni diagnosticar o no consecuencias frente a instrumentos contractuales, ni a deberes derivados de interpretaciones subjetivas del peticionario, ni mucho menos realizar interpretaciones jurídicas del tenor literal de cláusulas contenidas en los instrumentos contractuales.

Se reitera que **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA** no está encargada de la elaboración y ejecución del proyecto inmobiliario, incluyendo la instalación y legalización de los servicios públicos de las unidades inmobiliarias.

En este sentido, hacemos claridad respondiendo también el siguiente numeral de su derecho de petición que, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** se ha comprometido con el acatamiento de obligaciones emanadas del contrato de FIDUCIA MERCANTIL y la misma ley y que en virtud de estas ha dirigido su actuar en el presente contrato de encargo fiduciario.

FRENTE A LA DENOMINADA COMO VIGESIMA SEXTA: Actualmente los inmuebles no se han escriturado y restituido en el sistema fiduciario, por lo tanto, puede darse continuidad al trámite de cesiones, tal cual lo estipula el encargo fiduciario firmado por usted:

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

FRENTE A LA DENOMINADA COMO VIGESIMA SÉPTIMA: Los Beneficiarios de Área podrán ceder total o parcialmente su posición contractual en virtud del Contrato de Vinculación al Fideicomiso, previa aprobación del Fideicomitente y de la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso. La Fiduciaria, entre otros, exigirá al futuro cesionario ya sea persona Natural o Jurídica el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y, el cumplimiento del Procedimiento establecido para estos fines, procedimiento que se realiza directa e inicialmente con la constructora para posterior validación de la **FIDUCIARIA**.

FRENTE A LA DENOMINADA COMO VIGESIMO OCTAVA: Los aportes deberán ser transferidos a la **FIDUCIARIA** directamente, mediante consignaciones con su tarjeta de recaudo asignada para cada uno de los inmuebles a su nombre. En ningún caso, la **FIDUCIARIA** contabilizará como aportes, bienes diferentes a dinero.

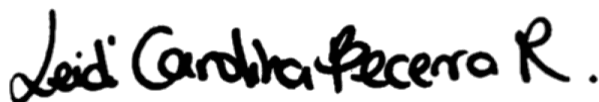
FRENTE A LA DENOMINADA COMO VIGESIMA NOVENA: Pese a lo ambigua de la solicitud, le reiteramos que lo atinente a la escrituración de las unidades inmobiliarias se encuentra regulado expresamente en la cláusula quinta de los contratos de encargo fiduciarios para la vinculación al FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE por usted suscritos. Dicho lo anterior, es necesario que se acredite previa a la escrituración el cumplimiento de todas y cada una de las condiciones pactadas en dicha cláusula y que el FIDEICOMITENTE imparta instrucción informando la fecha y Notaría en la que se suscribirán las Escrituras Públicas de transferencia del derecho de dominio al beneficiario de área.

Con lo anterior, damos respuesta de fondo y en forma oportuna a cada una de las treinta y un (31) solicitudes por usted formuladas.

En caso de presentar queja, petición o reclamo en contra de Fiduciaria Corficolombiana S.A. en atención a que nuestra respuesta no ha sido satisfactoria, la Defensoría del Consumidor Financiero está facultada para conocer y ayudar a resolver en forma objetiva y gratuita cualquier problema con la entidad. Defensor principal: Darío Laguado Monsalve – Defensor Suplente: Mario Ernesto Vargas Gutiérrez Dirección: Calle 70 A N° 11 – 83 Bogotá Correo Electrónico reclamaciones@defensorialg.com.co Teléfono: (031) 2110351 – 320 398 1187.

Sea esta la oportunidad, para reiterarle nuestro propósito de ofrecerle el mejor servicio y que usted encuentre en Fiduciaria Corficolombiana S.A. la entidad donde puede depositar su confianza.

Cordialmente,



COORDINADOR DE SERVICIO AL CLIENTE Y CANALES - USC

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. OBRANDO EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE.

Elaboró: Isabel Cristina Gómez P.

Revisó: Carolina Becerra

Aprobó: Alejandro Gómez Zapata-Suma Legal

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

FIDEICOMISO LA TRINIDAD

Celebrado entre

**JHON JAIRO ORTEGA ROJAS
LUIS FERNANDO DUQUE**

y

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Medellín, Antioquia

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



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Barranquilla
Juridica

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

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

(I) Por una parte, **JHON JAIRO ORTEGA ROJAS**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 98.493.237, actuando en nombre propio, y quien para los efectos de este contrato se denominará el "Fideicomitente A";

(II) Por otra parte, **LUIS FERNANDO DUQUE**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.119.643 obrando en su propio nombre y representación, quien para efectos del presente documento se denominará el "Fideicomitente B".

y

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

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

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



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

CAPITULO I CONSIDERACIONES

Las PARTES celebran el presente contrato atendiendo las siguientes consideraciones:

- 1.1. EL FIDEICOMITENTE B, se dedica profesionalmente a la ejecución de proyectos de construcción y en esta ocasión desarrollará uno con las características que más adelante se determinan (en lo sucesivo el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN), para el cual es condición la celebración del presente contrato.
- 1.2. El desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN se ejecutará en dos lotes de terreno (en lo sucesivo el LOTE), conformado por dos inmuebles, identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria números 012-1713 y 012-22075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, aporte cuya realización constituye una de las condiciones de la ETAPA PRELIMINAR del Proyecto
- 1.3. EL FIDEICOMITENTE A es propietario del inmueble denominado LA TRINIDAD, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 012-1713 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, uno de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN. Éste será transferido por su cuenta y riesgo, al patrimonio autónomo que por este documento se constituye.
- 1.4. Las sociedades INVERSIONES VALIN LTDA & CIA S.C.A. constituida mediante Escritura Pública N° 7.457 del 8 de noviembre de 1988 de la Notaria 15 del Circulo de Medellín, identificada con el NIT 800.100.491-4 y la sociedad INMOBILIARIA GOHO S.A. constituida mediante Escritura Pública N° 1.951 del 20 de octubre de 1999 de la Notaria 3 del Circulo de Barranquilla, identificada con el NIT 802.011.127-3 son propietarias cada una en un 50% del inmueble ubicado en la Urbanización Ciudad Machado del Municipio de Copacabana, identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria número 012-22075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, uno de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN. Éste será transferido por cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE B, al patrimonio autónomo que por este documento se constituye.



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 1.5. El FIDEICOMITENTE B celebrará con FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, con la finalidad de recaudar y administrar los recursos que Inversionistas Compradores interesados en adquirir inmuebles dentro del proyecto, mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos y, éstos sean entregados al Fideicomiso que por el presente Contrato se constituye y destinados por éste al desarrollo del Proyecto, en el evento en que efectivamente se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos.
- 1.6. El inicio de la Etapa Operativa del Fideicomiso que por el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria se regulan, se encuentra sujeta a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para la Entrega de los Recursos, establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que suscribirá EL FIDEICOMITENTE B con la Fiduciaria.
- 1.7. La Gerencia del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN estará a cargo de la sociedad que se establezca mediante Otrosí entre El FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA al presente Contrato.
- 1.8. La Promoción, Construcción y Ventas del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN estarán a cargo de la sociedad que se establezca mediante Otrosí entre El FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA al presente Contrato.
- 1.9. La Interventoría y Control del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN estarán a cargo de la sociedad que se establezca mediante Otrosí entre El FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA al presente Contrato.

CAPITULO II DEFINICIONES

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

BENEFICIARIO: Lo son quienes celebran este contrato de fiducia en calidad de FIDEICOMITENTE B, quienes deben cumplir con las obligaciones contenidas en el presente contrato y en cuyo favor se generen beneficios en los términos y condiciones que en el mismo le corresponden.



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

Cualquier sustitución de EL FIDEICOMITENTE B implica la sustitución automática de la calidad de BENEFICIARIO a favor del nuevo FIDEICOMITENTE.

BENEFICIARIO TEMPORAL: Lo es el FIDEICOMITENTE A. Quien ostenta los Derechos en su favor derivados de la suscripción del presente contrato y del aporte del Inmueble de su propiedad al Fideicomiso: i) frente al inmueble que transfiere al presente Fideicomiso, tendrá derecho a conservar la titularidad de los Derechos Fiduciarios que representa dicho aporte hasta el 20 de enero de 2015, fecha en la cual esos Derechos Fiduciarios se transfieren de forma automática e irrevocable al FIDEICOMITENTE B. ii) Será igualmente Beneficiario del pago de cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000) que el Fideicomiso debe realizar al FIDEICOMITENTE A de forma prioritaria, aplicando el procedimiento que se establece en el Capítulo IX y X del presente Contrato, siempre y cuando se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos que se establezca para el desarrollo del Proyecto entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA, hayan recursos suficientes en el Fideicomiso y respetando el procedimiento establecido en el Capítulo IX y X. En caso de no cumplirse lo anterior, EL FIDEICOMITENTE B debe asumir de forma directa esta obligación, toda vez que EL FIDEICOMISO no lo releva de la misma y sólo sirve de Fuente de Pago en los términos establecidos en el presente Contrato.

ETAPA PREOPERATIVA: Es la etapa en la que se ejecutan las actividades descritas en el Capítulo VI Numeral 6.1 de este contrato

ETAPA DE EJECUCIÓN: Es la etapa en la que se ejecutan las actividades descritas en el Capítulo VI Numeral 6.2. de este contrato.

ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN: Es la etapa que inicia una vez concluida la ETAPA DE EJECUCIÓN, durante la cual se procede a la escrituración de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN y a la liquidación del FIDEICOMISO, y se ejecutan las actividades descritas en el Capítulo VI Numeral 6.3 de este contrato.

FIDUCIARIA: Es la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., quien administrará en calidad de fiduciario el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable, en los términos del mismo.

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Se entenderá por éste el conjunto de bienes afectos a la finalidad de este contrato, conformado por la totalidad de los bienes muebles e inmuebles afectos al

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



VO BO
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

presente contrato, junto con sus mejoras y rendimientos, que se obliga a transferir EL FIDEICOMITENTE A y B con la suscripción del presente contrato. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por EL FIDEICOMITENTE A y B se conforma el PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado FIDEICOMISO LA TRINIDAD, afecto a la finalidad de este contrato.

FIDEICOMITENTE A: Lo es **JHON JAIRO ORTEGA ROJAS**, quien constituye el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, transfiriendo el bien descrito en el Capítulo VI.

FIDEICOMITENTE B: Lo es **LUIS FERNANDO DUQUE**, quien constituye el presente PATRIMONIO AUTÓNOMO, transfiriendo los bienes descritos en el Capítulo VI, único responsable del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN y quien por su cuenta y riesgo llevará a cabo el desarrollo del mismo.

INTERVENTOR: Será la sociedad que se establezca mediante Otrosí entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA al presente Contrato

GERENTE DEL PROYECTO: Será la sociedad que se establezca mediante Otrosí entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA al presente Contrato.

CONSTRUCTOR: Será la sociedad que se establezca mediante Otrosí entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA al presente Contrato.

LOTE: Son los lotes de terreno en los que se desarrollará el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria números 012-1713 y 012-22075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota. Los cuales serán transferidos al presente Fideicomiso con el fin de incrementar el mismo mediante escritura pública.

ENCARGOS DE VINCULACIÓN: Son los contratos celebrados entre EL FIDEICOMITENTE B, la FIDUCIARIA como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO y los BENEFICIARIOS DE ÁREA que están interesados en adquirir unidades de vivienda del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, en las condiciones que se establecen en el contrato.

Los ENCARGOS DE VINCULACIÓN son susceptibles de cesión por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, previa aprobación de EL FIDEICOMITENTE B.

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



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

BENEFICIARIOS DE ÁREA: Son las personas naturales o jurídicas que firmarán encargos de vinculación en los que se obligan a realizar los pagos con la finalidad de que la FIDUCIARIA, como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, una vez cumplidos los compromisos a su cargo, les transfiera a título de beneficio, una o más unidades resultantes del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

Los BENEFICIARIOS DE ÁREA, no tienen ni tendrán la calidad jurídica de FIDEICOMITENTES ni de BENEFICIARIOS del presente contrato, únicamente son titulares del derecho de beneficio representado en las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN respecto de las cuales se vinculan.

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: Es el proyecto residencial que el Fideicomitente B desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de Copacabana, Antioquia, denominado La Trinidad y, cuyas características, etapas, cantidad de unidades inmobiliarias y demás, serán establecidas en el presente Contrato mediante Otrosí que suscriba EL FIDEICOMITENTE B con la FIDUCIARIA, previo a la vinculación de cualquier BENEFICIARIO DE ÁREA al Proyecto.

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

El PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente el FIDEICOMITENTE B, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) con ocasión de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos o que no alteren sustancialmente, la calidad y/o el área de las unidades señaladas; (iii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a la FIDUCIARIA; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente EL FIDEICOMITENTE B determine efectuar al PROYECTO. Esta salvedad deberá quedar establecida en los ENCARGOS DE VINCULACIÓN que suscribirán los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

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



Vo-Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: Son los inmuebles individuales resultantes del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

CAPITULO III

MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

- 3.1. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:** Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones, en especial el pacto de la cláusula compromisoria y sus correspondientes efectos.
- 3.2.** Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.
- 3.3.** El Fideicomitente A y B declaran que:
- 3.3.1.** Que tiene todas las licencias, permisos y/o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial.
 - 3.3.2.** Que ha revisado y estudiado el presente Contrato y por lo tanto entiende el alcance de las obligaciones que adquiere bajo el mismo.
 - 3.3.3.** están facultados para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;
 - 3.3.4.** las obligaciones que actualmente tienen a su cargo el Fideicomitente B y el Fideicomitente A en virtud del(de los) Contrato(s) suscrito(s) para la adquisición del(de los) lote(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el proyecto, están siendo oportunamente atendidas, sin que a la fecha existan reclamaciones judiciales o extrajudiciales, conocidas, en su contra por ese concepto;



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

Vo-Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 3.3.5. la transferencia de los derechos y bienes que realizan mediante la suscripción de este Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y efectuarán en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;
- 3.3.6. a su leal saber y entender no está en incumplimiento de disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
- 3.3.7. a su leal saber y entender, ni ellos, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación con operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
- 3.3.8. los derechos y bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente A o B, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;
- 3.3.9. sobre los derechos y bienes que cede y transfiere no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;
- 3.3.10. la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse a la expedición de certificados de garantía, los cuales por la naturaleza del presente Contrato no se pueden emitir;
- 3.3.11. la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí, por tercero o por instrucción del Fideicomitente A y/o Fideicomitente B vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;
- 3.3.12. la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3136184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 3.3.13. se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;
- 3.3.14. ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en la Cartera Colectiva, tales como el Riesgo de Liquidez y de Mercado, así como sobre las obligaciones de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales el Fideicomitente A y B con la firma del presente Contrato declaran aceptar y entender;
- 3.3.15. desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;
- 3.3.16. la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejudicial o jurídico, en virtud de presente contrato.
- 3.3.17. que la Fiduciaria no es responsable ante los Beneficiarios ni ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones de pago adquiridas por el Fideicomitente A o el Fideicomitente B con este(os), cuando los Bienes Fideicomitados sean insuficientes para pagarles; se deja de presente que los compromisos de pago a(los) Beneficiario(s) en virtud del presente contrato, se encuentran sujetos a la existencia de recursos disponibles dentro del presente Fideicomiso.
- 3.3.18. ha sido advertido por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitados, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera salvo que el Fideicomitente A y B de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente A y B declaran su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.



- 3.3.19. ha sido suficientemente ilustrado que existe riesgos en cuanto al no pago de las obligaciones adquiridas por el Fideicomitente A y/o B con el(los) Beneficiario(s), toda vez que el presente contrato solo sirve de fuente de pago a las obligaciones si hubiesen recursos disponibles en el presente Fideicomiso para ello.
- 3.3.20. Atenderá cualquier reclamo, queja o solicitud que realice el Beneficiario, por no pago o giro de las obligaciones cuando no haya recursos disponibles en el presente Fideicomiso.
- 3.3.21. La Fiduciaria no es ni hace parte del(de los) Contrato(s) suscrito(s) para la adquisición del(de los) lote(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el proyecto, por lo tanto, no es responsable por la realización, ejecución, terminación o liquidación de éstos.
- 3.3.22. Con la constitución de cualquier Fideicomiso, no se releva al Fideicomitente A o B de atender directa y oportunamente las obligaciones derivadas del(de los) Contrato(s) suscrito(s) para la adquisición del(de los) lote(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el proyecto, ya que El Fideicomitente A y B continúan con su calidad en los mismos y no están cediendo o transfiriendo la posición contractual del mencionado contrato.
- 3.3.23. Las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Recursos y no tendrán implícitas labores de cobranza o cobro de cartera. Las labores de cobranza o cobro de cartera corresponderán directamente al Fideicomitente B. Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.
- 3.3.24. La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del Fideicomitente B reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) días siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.
- 3.3.25. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato y siempre y cuando hubiesen recursos disponibles en el presente Fideicomiso.



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

Vo-Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 3.3.26. El Fideicomitente A y Fideicomitente B manifiestan expresamente que han sido advertidos por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no pueden celebrar contratos que de manera directa les están prohibidos.
- 3.3.27. Los pagos o giros efectuados por la Fiduciaria en virtud del presente contrato se realizarán con los Recursos existentes y disponibles en el presente Fideicomiso, por lo tanto la Fiduciaria no asumirá con recursos propios obligación alguna derivada del presente contrato.

CAPITULO IV

NATURALEZA DEL CONTRATO

4.1 NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE 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 Fideicomitados 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. Este contrato es de carácter irrevocable y EL FIDEICOMITENTE B sólo podrá modificarlo o variar el destino de los bienes Fideicomitados con aprobación previa y escrita de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO no forman parte de la garantía general de los acreedores de la FIDUCIARIA y sólo están afectos al cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los Artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

CAPITULO V

OBJETO DEL CONTRATO

5.1. OBJETO: El presente contrato tiene como objeto que la FIDUCIARIA mantenga la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados y permita a EL FIDEICOMITENTE B desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, encargándose la FIDUCIARIA de la administración de los recursos del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la terminación total de las obras del PROYECTO

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



Registrado N° SC 2779-1

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

DE CONSTRUCCIÓN. Dichos recursos provendrán de: crédito que para el desarrollo del proyecto que tomará EL FIDEICOMITENTE B, en caso de llegar a requerirse crédito, los pagos realizados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y las escrituras de transferencia de las unidades resultantes del citado proyecto, de los créditos otorgados a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los recursos propios de EL FIDEICOMITENTE B y demás recursos del FIDEICOMISO LA TRINIDAD, debiendo igualmente la FIDUCIARIA, en su oportunidad, transferir las unidades resultantes a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos y condiciones aquí previstos, y a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO siguiendo las reglas contenidas en el Capítulo XIII del presente contrato. La administración de los recursos del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN comprende el recibo e inversión de los recursos y el giro de los mismos en las oportunidades previstas para cada etapa del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato.

5.2. EL FIDEICOMITENTE A ostentará la calidad de FIDEICOMITENTE únicamente hasta el 20 de enero de 2015, fecha en la cual su calidad será transferida de manera automática e irrevocable al FIDEICOMITENTE B, quien ostentará la calidad de único FIDEICOMITENTE del presente Fideicomiso desde ese momento y, EL FIDEICOMITENTE A únicamente conservará la calidad de BENEFICIARIO TEMPORAL por los pagos que EL FIDEICOMISO le realizará por la suma de cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000), de acuerdo con el procedimiento que se establece en el Capítulo IX y X del presente Contrato, siempre y cuando se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos que se establezca para el desarrollo del Proyecto entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA, hayan recursos suficientes en el Fideicomiso y respetando el procedimiento establecido en el Capítulo IX y X. En caso de no cumplirse lo anterior, EL FIDEICOMITENTE B debe asumir de forma directa esta obligación, toda vez que EL FIDEICOMISO no lo revela de la misma y sólo sirve de Fuente de Pago en los términos establecidos en el presente Contrato

5.3. Por lo anterior, con la suscripción del presente documento EL FIDEICOMITENTE A declara que:

5.3.1. autoriza de forma expresa e irrevocable al FIDEICOMITENTE B para desarrollar el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN de que trata el presente documento, por lo que será EL FIDEICOMITENTE B quien pueda adelantar todas las gestiones necesarias para el desarrollo del mismo, sin necesidad de requerimiento o autorización diferente que la suscripción del presente Contrato por parte del FIDEICOMITENTE A, por lo que todas las instrucciones que reciba LA FIDUCIARIA serán realizadas por EL FIDEICOMITENTE B, quien tiene el Control del FIDEICOMISO que por el presente contrato se constituye.

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



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

5.3.2. Declara que su responsabilidad como FIDEICOMITENTE A del presente Fideicomiso, se refiere única y exclusivamente a transferir el derecho de dominio y la propiedad que tiene y ejerce en el lote identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 012-1713 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota al citado Patrimonio Autónomo, el cual realiza de forma firme e irresoluble.

5.3.3. Que EL FIDEICOMITENTE A no tendrá injerencia alguna en la ejecución del proyecto y tendrá derecho única y exclusivamente a los pagos en su favor que establece el presente Contrato, razón por la cual no tendrán derecho alguno sobre los demás bienes resultantes del desarrollo del proyecto La Trinidad, ni a asumir las pérdidas o utilidades resultantes del mismo.

5.3.4. El control del Proyecto y del Fideicomiso estará siempre en manos de EL FIDEICOMITENTE B y EL FIDEICOMITENTE A únicamente será Beneficiario de un Pago.

5.3.5. Que EL FIDEICOMITENTE B es responsable de la construcción, ejecución y calidad del proyecto inmobiliario.

5.3.6. Que no hará parte en la suscripción de Otrosíes al contrato de Fiducia o a cualquier tipo de modificación o aclaración que sufra el referido Contrato de Fiducia, independiente del tema de que trate dichos otrosíes.

5.3.7. Que su único interés en el proyecto es el pago que en su favor se estipula en este Contrato como contraprestación del Inmueble que aportó al mismo.

El desarrollo de la ETAPA OPERATIVA del presente Contrato se encuentra sujeto a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para la Entrega de los Recursos, establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que suscribirá EL FIDEICOMITENTE B con LA FIDUCIARIA y a que se suscriba un Otrosí entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA en el que se establezcan las características del Proyecto de Construcción y la Comisión que percibirá LA FIDUCIARIA en dicha Etapa.

CAPITULO VI ETAPAS DEL FIDEICOMISO

Para el cumplimiento del objeto de este contrato se deberán considerar las siguientes etapas:

6.1. ETAPA PREOPERATIVA: Esta Etapa tendrá la duración que se establezca mediante Otrosí al presente Contrato. Durante este periodo El Fideicomitente B adelantará todas las gestiones necesarias

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



Vo-Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

para cumplir las Condiciones de Entrega de Recursos del Proyecto establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que suscriba con La Fiduciaria y, y EL FIDEICOMITENTE B definirá las características del Proyecto a construirse, debiendo suscribir un Otrosí con LA FIDUCIARIA en el que se establezcan las características del Proyecto de Construcción y la Comisión que percibirá LA FIDUCIARIA en las Etapas Operativa y de Liquidación del Proyecto, previo a la vinculación de cualquier BENEFICIARIO DE ÁREA al Proyecto.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES DURANTE LA ETAPA PREOPERATIVA:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE A:

- 1) Aportar a título de fiducia mercantil irrevocable, al Fideicomiso que por el presente Contrato se Constituye, el inmueble denominado LA TRINIDAD, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 012-1713 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, de forma firme e irrevocable.
- 2) Cumplir las normas de prevención de lavado de activos, para lo cual LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a actualizar la información solicitada por la Fiduciaria cada vez que ésta la requiera y en todo caso, al menos una vez al año.
- 3) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración y ejecución del presente Contrato.

B) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE B:

- 1) Aportar a título de fiducia mercantil irrevocable, al Fideicomiso que por el presente Contrato se Constituye, el inmueble ubicado en la Urbanización Ciudad Machado del Municipio de Copacabana, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria número 012-22075 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, de forma firme e irrevocable.
- 2) Definir las características del Proyecto a construirse, debiendo suscribir un Otrosí con LA FIDUCIARIA en el que se establezcan las características del Proyecto de Construcción y la Comisión que percibirá LA FIDUCIARIA en dicha Etapa, previo a la vinculación de cualquier BENEFICIARIO DE ÁREA al Proyecto.



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 3) Pagar la remuneración a la Fiduciaria según la tarifa establecida en el presente Contrato y suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos de este Contrato, en caso de que no existan Recursos disponibles o que habiéndolos, su naturaleza demande que sean asumidos directamente por LOS FIDEICOMITENTES.
- 4) Otorgar a favor de LA FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias que por virtud de este contrato se obliga a pagar a su favor.
- 5) Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria y ampliar las instrucciones cuando se necesite para dar cumplimiento al presente Contrato.
- 6) Cumplir las normas de prevención de lavado de activos, para lo cual LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a actualizar la información solicitada por la Fiduciaria cada vez que ésta la requiera y en todo caso, al menos una vez al año.
- 7) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración y ejecución del presente Contrato.
- 8) Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasione en desarrollo del presente Contrato.
- 9) Cumplir con todos los trámites y las obligaciones ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la ley, en especial las obligaciones que emanan de: Decreto 19 de 2012, Ley 1480 de 2011, Decreto 2180 de 2006 y Ley 962 de 2005 con sus modificaciones respectivas.
- 10) Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

C) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente Contrato atendiendo las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE B.
- 2) Suscribir como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO LA TRINIDAD y por instrucciones del FIDEICOMITENTE B, las escrituras públicas por las cuales se transfiera a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO el LOTE a título de fiducia mercantil.
- 3) Mantener los bienes que administrará separados de los suyos y de los que le correspondan a otros negocios fiduciarios.



ISO 9001



Icontec Internacional
Certificado N° SC 2779-1

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

VO BO
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 4) Llevar la contabilidad del negocio fiduciario siguiendo los principios señalados en las leyes colombianas. Para cumplir con la finalidad acordada en el presente documento, la Fiduciaria llevará la contabilidad de EL PATRIMONIO AUTÓNOMO, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo los costos incorporados a los bienes Fideicomitados, los que le serán reportados por escrito por LA GERENCIA DEL PROYECTO o quien haga sus veces.
- 5) Llevar la personería para protección y defensa del presente Contrato contra actos de terceros y aún del mismo FIDEICOMITENTE A y/o FIDEICOMITENTE B. El ejercicio de este deber está supeditado a la información que sobre los hechos que hagan necesaria la protección le suministren LOS FIDEICOMITENTES quienes serán responsables de los perjuicios que se causen por la omisión en el suministro a la Fiduciaria de la información relevante.
- 6) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de sus funciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente Contrato.
- 7) Rendir a LOS FIDEICOMITENTES cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad semestral, debiendo coincidir esta última con las fechas de corte de cada ejercicio contable, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Una vez entregada la rendición de cuentas a LOS FIDEICOMITENTES, si éstos no notifican por escrito a la Fiduciaria observaciones o reparos sobre la misma dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su fecha de recibo, la rendición de cuentas se entenderá aprobada. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, la primera rendición de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se hará con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aun no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio.
- 8) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
- 9) Responder ante LOS FIDEICOMITENTES por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
- 10) Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.



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

Vo-Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

6.2 ETAPA DE EJECUCIÓN: Esta etapa tendrá la duración que se establezca mediante Otrosí al presente Contrato.

En esta etapa se deberán cumplir las siguientes actividades:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE B:

- 1) Solicitar y/o aportar con la coadyuvancia de la FIDUCIARIA los documentos exigidos por las autoridades correspondientes para anunciar y promocionar los inmuebles del proyecto.
- 2) Instalar una valla de acuerdo con las normas de planeación y de la Superintendencia Financiera correspondientes, donde se mencione a la FIDUCIARIA como administradora de los bienes y recursos del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, incluyendo el número de la cuenta del FIDEICOMISO donde se reciban los recursos del mismo, todo de conformidad con lo previsto en el Numeral 5.2. del Capítulo Primero Título Quinto de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen. La FIDUCIARIA suministrará el modelo de la leyenda que debe ser incluida en la valla, al igual que las condiciones exigidas por la Superintendencia Financiera.
- 3) Instruir irrevocablemente a LA FIDUCIARIA para que el Fideicomiso realice los pagos y desembolsos AL BENEFICIARIO TEMPORAL descritos en el Capítulo IX y X del presente contrato con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con la prelación allí establecida, hasta el monto de los recursos existentes y disponibles para ello en el FIDEICOMISO, para lo cual deberá contar con la aprobación escrita del INTERVENTOR.
- 4) Promover las ventas y/o transferencia de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 5) Suscribir los ENCARGOS DE VINCULACIÓN con los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 6) Coordinar el correcto diligenciamiento por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los formatos que le entregue la FIDUCIARIA a fin de dar cumplimiento al Programa de Conocimiento al Cliente de la Superintendencia Financiera y entregarlos a la FIDUCIARIA junto con la documentación requerida.
- 7) Presentar mensualmente un informe a la FIDUCIARIA con indicación de las actividades realizadas, incluyendo lo relativo a TRÁMITES de permisos y licencias entre otros.
- 8) Otorgar a favor de LA FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias que por virtud de este contrato se obliga a pagar a su favor.



ISO 9001



certificado N° SC 2779-1

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

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

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

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

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

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Vo-Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 9) EL FIDEICOMITENTE B se obliga a entregar al PATRIMONIO AUTÓNOMO las licencias aprobadas, pagadas y vigentes.
- 10) Transferir al PATRIMONIO AUTÓNOMO los siguientes documentos: planos de alindamiento y minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal y todos los demás documentos, planos, permisos y otros bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 11) Presentar a la Fiduciaria la radicación de documentos otorgada por la autoridad competente para la enajenación y/o transferencia de las UNIDADES DEL PROYECTO.
- 12) Llevar la contabilidad y control presupuestal del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 13) Destinar los recursos que le desembolse el FIDEICOMISO única y exclusivamente, al pago de las obligaciones con los proveedores y contratistas, cubriendo únicamente los insumos y/o servicios para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 14) Liquidar todo lo relativo a impuestos y remitir para la firma de la FIDUCIARIA los formularios respectivos o declarar los impuestos previo poder otorgado por escritura pública por la FIDUCIARIA. En tal caso EL FIDEICOMITENTE es responsable de cualquier reclamación o sanción que se presente en forma posterior por la presentación a la declaración de los impuestos.
- 15) Otorgar junto con la FIDUCIARIA la escritura pública del Reglamento de Propiedad Horizontal y obtener el registro de la misma, obligándose a asumir la administración provisional y entrega de bienes comunes al administrador definitivo de la propiedad horizontal que surja.
- 16) En el evento en que de acuerdo con las normas tributarias del Municipio o Distrito en el cual esté ubicado el LOTE, el sujeto pasivo del impuesto de delineación urbana sea el propietario del inmueble y la liquidación del impuesto la formule el contribuyente, EL FIDEICOMITENTE B deberá presentar la declaración del impuesto de delineación urbana que se cause con ocasión de la licencia de construcción o sus modificaciones que se expidan para el LOTE, de acuerdo con el poder especial que le otorgue la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, si para la fecha de la causación del impuesto el LOTE se encuentra Fideicomitado, y remitir a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la declaración copia de la misma.
- 17) Aportar al FIDEICOMISO todas las mejoras que se adelanten en el LOTE. Para efectos de la contabilidad del FIDEICOMISO se registrarán como incrementos las mejoras efectuadas en el LOTE, de conformidad con las certificaciones que EL FIDEICOMITENTE B remita a la FIDUCIARIA mensualmente y según el procedimiento que defina la FIDUCIARIA.
- 18) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.



B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Suscribir como vocera del patrimonio autónomo los ENCARGOS DE VINCULACIÓN con EL FIDEICOMITENTE B y los BENEFICIARIOS DE ÁREA interesados en adquirir UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 2) Recibir las sumas de dinero aportadas por los BENEFICIARIOS DE ÁREA, efecto para el cual la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, abrirá un encargo fiduciario específico para el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 3) Proceder a la devolución de los aportes realizados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA en caso de que los ENCARGOS DE VINCULACIÓN se terminen o se resuelvan, según cada evento, siempre y cuando el FIDEICOMISO cuente con recursos para esto.
- 4) Realizar los pagos y desembolsos descritos en el Capítulo IX y X del presente contrato con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de acuerdo con la prelación allí establecida, hasta el monto de los recursos existentes y disponibles para ello en el FIDEICOMISO, para lo cual deberá contar con la instrucción previa en tal sentido del FIDEICOMITENTE B y la aprobación previa y escrita del INTERVENTOR.
- 5) Revisar y otorgar como vocera del FIDEICOMISO con cargo al mismo, junto con EL FIDEICOMITENTE B la escritura pública del Reglamento de Copropiedad del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN la cual debe ser proyectada, y tramitada por el FIDEICOMITENTE B.
- 6) En el evento en que de acuerdo con las normas tributarias del Municipio o Distrito en el cual esté ubicado el LOTE, el sujeto pasivo del impuesto de delineación urbana sea el propietario del inmueble y la liquidación del impuesto la formule el contribuyente, y si para la fecha de la causación del impuesto el LOTE se encuentra Fideicomitado, la FIDUCIARIA deberá conferir poder especial al FIDEICOMITENTE B, para que declare el impuesto de delineación urbana que se cause al momento de la expedición de la licencia de construcción para el LOTE.
- 7) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

6.3 ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN: Cumplidas las actividades de la ETAPA DE EJECUCIÓN se procederá a la escrituración, que tendrá la duración que se establezca mediante Otrosí al presente Contrato y, una vez concluya la etapa de escrituración, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO.

Durante esta etapa se realizarán las siguientes actividades:

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



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
**Gerencia
Jurídica**

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE B:

- 1) Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de las escrituras de transferencia a título de beneficio y de los documentos que la FIDUCIARIA deba suscribir en desarrollo de este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de formular observaciones e introducir o pedir el cambio de su contenido.
- 2) Tramitar la escrituración y registro de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 3) Realizar la entrega material de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN a cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA y remitir a la FIDUCIARIA las actas de entrega.
- 4) Entregar las zonas comunes a la firma administradora o a la Copropiedad en los términos de la Ley 675 de 2001 y enviar el acta de entrega respectiva a la FIDUCIARIA.
- 5) Remitir a la FIDUCIARIA copia de las constancias de inscripción de las escrituras de transferencia de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, a favor de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 6) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Transferir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN en su condición de vocera del patrimonio autónomo, de conformidad con los ENCARGOS DE VINCULACIÓN suscritos, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo con el FIDEICOMISO.
- 2) Transferir a EL FIDEICOMITENTE B todo el patrimonio remanente del FIDEICOMISO, previo cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE B contenidas en el presente contrato.
- 3) Entregar a EL FIDEICOMITENTE B dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la rendición final de cuentas entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y, en consecuencia, el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 4) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A – 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 25 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Ve Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

Durante el período de la liquidación, sólo procederán para la FIDUCIARIA, gestiones directamente relacionadas con tal fin. Todos los gastos que se originen en la liquidación estarán a cargo del FIDEICOMISO y/o de EL FIDEICOMITENTE B, en su defecto.

PARÁGRAFO: Podrá procederse a la escrituración de las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN desde la ETAPA DE EJECUCIÓN y continuar durante dicha etapa, si el proyecto así lo permite.

CAPITULO VII

DERECHOS Y OBLIGACIONES GENERALES DE LAS PARTES

7.1 DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE A y B:

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

7.2 OBLIGACIONES GENERALES DE EL FIDEICOMITENTE A:

- 1) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del bien Fideicomitado transferido a su cargo en desarrollo del presente contrato. EL FIDEICOMITENTE A desde ahora autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad del (los) bien(es) inmueble(s), sin que la FIDUCIARIA asuma responsabilidad alguna por este concepto.
- 2) Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 3) Permitir al FIDEICOMITENTE B el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.
- 4) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al FIDEICOMISO o a terceros afectados.
- 5) Para todos los efectos legales EL FIDEICOMITENTE A renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.



ISO 9001



Registrado N° SC 2778-1

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8962200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx; 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
**Gerencia
Juridica**

7.2 OBLIGACIONES GENERALES DE EL FIDEICOMITENTE B:

- 1) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes Fideicomitados transferidos en desarrollo del presente contrato y los que se adicionen al PATRIMONIO AUTÓNOMO, en particular por las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, conforme a la ley, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA en dicho sentido. En todo caso se obliga al saneamiento y a responder a la FIDUCIARIA y a terceros adquirentes del(los) bien(es) por los cargos no pagados a las entidades distritales, de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios. EL FIDEICOMITENTE B desde ahora autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad del (los) bien(es) inmueble(s), sin que la FIDUCIARIA asuma responsabilidad alguna por este concepto.
- 2) Mantener los inmuebles Fideicomitados a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados del LOTE, quedando facultada la FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la FIDUCIARIA obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
- 3) Pagar directamente a la FIDUCIARIA la remuneración pactada durante cada etapa, y aportar los recursos necesarios en caso que no existan suficientes o disponibles en el FIDEICOMISO.
- 4) Responder jurídica y económicamente por sus trabajadores, quienes no tendrán relación laboral alguna con el FIDEICOMISO ni con la FIDUCIARIA.
- 5) Instruir a la FIDUCIARIA en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 6) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.
- 7) Suministrar a tiempo, en forma suficiente y exacta, los balances, flujos de caja, avances de contratos, cuentas pendientes, informes sobre obras ejecutadas, contratadas y faltantes.
- 8) EL FIDEICOMITENTE B adelantará el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN sobre el LOTE, ejerciendo la tenencia de los inmuebles a título de comodato precario de conformidad con el contrato que EL FIDEICOMITENTE B se obliga a suscribir con la FIDUCIARIA, por lo que se obliga de manera especial a: a) Conservar el LOTE y la construcción que en él se levante, empleando el mayor cuidado para este fin, respondiendo hasta de la culpa levisima, en los términos del Artículo 63 del Código Civil. b) Pagar los servicios públicos hasta la entrega de las UNIDADES DEL PROYECTO DE



ISO 9001



certificado N° SC 2779-1

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

Yo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
**Gerencia
Jurídica**

CONSTRUCCIÓN a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, así como cualquier impuesto, tasa, contribución o gravamen que afecte los mismos; c) Responder por la calidad de la obra y por cualquier deterioro del LOTE y de la construcción que en él se levante y de su pérdida total o parcial, si a ello hubiere lugar, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En cualquier evento de deterioro o pérdida, EL FIDEICOMITENTE B deberá dar aviso a la FIDUCIARIA y deberá proceder a repararlos por su cuenta y riesgo, y dejarlos en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con su naturaleza, a entera satisfacción de la FIDUCIARIA, dentro del término indicado por la misma.

- 9) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al FIDEICOMISO o a terceros afectados.
- 10) Para todos los efectos legales EL FIDEICOMITENTE B renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.
- 11) Asumir la administración provisional de la propiedad horizontal que surja del desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, y entregar los bienes comunes al administrador definitivo de la misma.
- 12) Adelantar el cobro prejurídico y jurídico, de las obligaciones a cargo de los BENEFICIARIOS DE ÁREA que presenten mora en el cumplimiento de sus obligaciones. Para tales efectos la FIDUCIARIA otorgará los poderes especiales a los abogados que para tal fin designe y contrate EL FIDEICOMITENTE B.
- 13) En caso de Terminación y Liquidación del Contrato de Fiducia, estando en curso una o varias demandas judiciales en contra del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE B con la suscripción del presente documento se obliga a aceptar la SUCESIÓN PROCESAL, en los términos del artículo 60 del Código de Procedimiento Civil, sin otra formalidad que la solicitud que en tal sentido le realice la Fiduciaria y asumiendo los Derechos y Obligaciones del (de los) proceso(s) y todas las cargas y responsabilidades que impliquen la adquisición de la Cosa Litigiosa del (de los) Proceso(s) en curso, por la extinción del FIDEICOMISO.
- 14) Realizar las entrevistas de los potenciales BENEFICIARIOS DE ÁREA atendiendo las normas de SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera.

7.3 PROHIBICIONES PARA EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE B:

- 1) Recibir recursos originados en los ENCARGOS DE VINCULACIÓN, en las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio y de cualquier otra manera relacionados con UNIDADES DEL

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



Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, por lo tanto deberá dar las instrucciones para que ellos sean consignados en la cuenta que para el efecto abrirá la FIDUCIARIA.

- 2) Ofrecer las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN mediante mecanismos diferentes a los ENCARGOS DE VINCULACIÓN o escrituras de transferencia a título de beneficio. Una vez conozca la FIDUCIARIA esta situación, la comunicará a EL FIDEICOMITENTE para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del evento, resuelva por su cuenta y riesgo el o los negocios celebrados en infracción de esta prohibición o consigne en la cuenta del PATRIMONIO AUTÓNOMO el precio total y/o los aportes relacionados con el inmueble o los inmuebles respectivos, según la lista de precios.
- 3) Efectuar cambios en EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN o documento equivalente, sin la previa autorización de LA FIDUCIARIA.
- 4) Presentar documentos falsos a la FIDUCIARIA.
- 5) Celebrar cualquier tipo de contrato sobre el LOTE o el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 6) Desviar recursos del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 7) Entregar las UNIDADES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN sin haberse otorgado la escritura de transferencia a título de beneficio.

7.4 DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

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

7.5 OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo.
- 2) Constituir un encargo fiduciario específico en el cual mantendrá los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO.



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

Vo-Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
**Gerencia
Jurídica**

- 3) Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, por 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 mismos le proporcione EL FIDEICOMITENTE B, salvo que tal información deba ser conocida por la FIDUCIARIA en desarrollo de los deberes que las leyes y el presente contrato le imponen como profesional y experto en negocios fiduciarios.
- 4) Informar a EL FIDEICOMITENTE B las circunstancias que surjan en cualquier momento del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 5) Transigir, desistir o apelar las decisiones de los árbitros o de amigables componedores en las cuestiones de interés frente a terceros y aún de los mismos FIDEICOMITENTES, para lo cual éstos desde ya y para entonces, instruyen y facultan a la FIDUCIARIA.
- 6) Pedir de manera inmediata instrucciones a EL FIDEICOMITENTE A y/o B cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos que no le sean imputables e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
- 7) Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE B en el desarrollo del mismo. 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 de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 8) Elaborar un informe mensual el cual deberá ser presentado a EL FIDEICOMITENTE B, en el cual se describa detalladamente la labor desarrollada por la FIDUCIARIA en el respectivo periodo. Si la FIDUCIARIA no recibe reparo alguno al informe presentado dentro de las cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su recibo por parte de EL FIDEICOMITENTE B, este se entenderá aprobado.
- 9) Rendir cuentas de su gestión.
- 10) Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

7.6 RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gestión
Jurídica

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

PARÁGRAFO PRIMERO: Lo estipulado en la presente cláusula debe incorporarse en el texto de los contratos que suscriba la FIDUCIARIA con los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

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

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

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



ISO 9001



Certificado N° SC 2779-1

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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

CAPITULO VIII

FUNCIONES DE LA GERENCIA DEL PROYECTO Y DEL INTERVENTOR

8.1 FUNCIONES DE LA GERENCIA DEL PROYECTO: Son funciones de la GERENCIA DEL PROYECTO, entre otras, las siguientes:

- 1) Controlar y vigilar la ejecución del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN en todos sus aspectos.
- 2) Controlar la calidad de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, al igual que de su normal desarrollo dentro de los períodos proyectados.
- 3) Contratar la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente al PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 4) Manejar financiera y administrativamente el PROYECTO DE CONTRUCCIÓN. En desarrollo de esta función, solicitará a la FIDUCIARIA los giros que ésta deba hacer de conformidad con el presente contrato, para el desarrollo del PROYECTO DE CONTRUCCIÓN.
- 5) Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 6) Reportar a la FIDUCIARIA las mejoras incorporadas al LOTE.
- 7) Vincular las personas que considere necesarias para el desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.
- 8) Definir los honorarios y los términos de cada contrato necesarios para la ejecución del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

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

- 9) Controlar los aportes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante conciliaciones periódicas con la FIDUCIARIA.

8.2 FUNCIONES DEL INTERVENTOR: Son funciones del INTERVENTOR, entre otras, las siguientes:

- 1) Revisar el presupuesto general, y los presupuestos parciales de las distintas obras de la edificación y las especificaciones detalladas de los mismos.
- 2) Autorizar por escrito los pagos ordenados, de conformidad con la prelación de pagos y el procedimiento establecido en el contrato de fiducia.



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
**Gerencia
Jurídica**

- 3) Revisar durante toda la construcción, los comprobantes y soportes de los pagos que autoriza.
- 4) Informar por escrito a la FIDUCIARIA cualquier irregularidad que descubra en la construcción.
- 5) Visitar la obra con la frecuencia que ésta lo requiera, para mantener un contacto permanente con la ejecución del PROYECTO.
- 6) Informar mensualmente por escrito a la FIDUCIARIA sobre el avance de la obra y los gastos efectuados en tal periodo.
- 7) Impulsar la constitución del comité de compras y presupuesto y del comité de obra.
- 8) Asistir al comité de compras y presupuesto y al comité de obra.
- 9) Las demás funciones técnicas y administrativas que surjan de la ejecución de su labor como INTERVENTOR.

8.3 HONORARIOS DEL INTERVENTOR: Los honorarios del INTERVENTOR serán los que se establezcan en común acuerdo entre el FIDEICOMITENTE B Y EL INTERVENTOR.

CAPITULO IX PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS

9.1 PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS: Con los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la FIDUCIARIA efectuará pagos y desembolsos, previa aprobación del INTERVENTOR y con la siguiente prelación:

- 1) Pago al BENEFICIARIO TEMPORAL hasta alcanzar el mayor valor entre la suma de cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000) o el 3.33% sobre los recursos efectivamente recaudados por EL FIDEICOMISO correspondientes al Proyecto que se desarrollará en los aproximadamente 42.000 m² Urbanizables que actualmente tiene el LOTE. Las especificaciones del Proyectos serán establecidas mediante Otrosí al presente Contrato. Para lo anterior, se seguirá el Procedimiento que se establece en el Capítulo X numeral 10.1.
- 2) Costos directos para la ejecución del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN a EL FIDEICOMITENTE B.
- 3) Costos indirectos financiados del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN a EL FIDEICOMITENTE B, así definidos en el presupuesto de obra presentado por EL FIDEICOMITENTE B, los cuales incluyen las comisiones de la FIDUCIARIA que ésta debitará directamente.
- 4) Restitución de recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE B al PATRIMONIO AUTÓNOMO.



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

5) Excedentes del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN para EL FIDEICOMITENTE B.

CAPITULO X
PROCEDIMIENTO DE PAGOS

10.1. PROCEDIMIENTO PARA LOS DESEMBOLSOS REQUERIDOS PARA EL PAGO DEL BENEFICIARIO TEMPORAL: La FIDUCIARIA girará a EL FIDEICOMITENTE A y/o BENEFICIARIO TEMPORAL, mediante abono en cuenta bancaria o cheques, de los dineros que efectivamente ingresen al FIDEICOMISO por ventas de UNIDADES INMOBILIARIAS, el mayor valor entre la suma de cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000) o el 3.33% sobre los recursos efectivamente recaudados por EL FIDEICOMISO, correspondientes al Proyecto que se desarrollará en los aproximadamente 42.000 m² Urbanizables que actualmente tiene el LOTE. EL FIDEICOMITENTE B definirá las características del Proyecto y el número de Etapas que conformarán los referidos 42.000 m² Urbanizables que actualmente tiene el LOTE.

Los valores relacionados en el presente numeral se comenzarán a pagar una vez alcanzadas las Condiciones de Entrega de Recursos de cada Etapa del Proyecto, por la liquidación de las Preventas de la referida Etapa, que hará parte de los referidos 42.000 m² Urbanizables que actualmente tiene el LOTE, momento en el cual se aplicará el porcentaje del 3,33% sobre el recaudo realmente ingresado por las ventas al Fideicomiso, efectuándose el pago dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha en que efectivamente ingresen los recursos al mismo. Los pagos posteriores al pago inicial por cada Etapa del Proyecto, se realizarán cada tres meses contados a partir de la fecha del primer desembolso de la referida Etapa.

Lo anterior se realizará previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE B quien impartirá una instrucción en tal sentido a la FIDUCIARIA y, previa autorización del INTERVENTOR; teniendo en cuenta los recursos disponibles en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

En caso que el 3.33% de los recursos efectivamente recaudados por EL FIDEICOMISO por las ventas de las diferentes Etapas del Proyecto que conforman los aproximadamente 42.000 m² Urbanizables que actualmente tiene el LOTE, no alcancen para cubrir los cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000) de que trata esta cláusula, EL FIDEICOMITENTE B deberá asumir directamente el pago de los recursos faltantes.

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



Registrado N° SC 2770-1

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

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

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

10.2. PROCEDIMIENTO PARA LOS DESEMBOLSOS REQUERIDOS POR EL FIDEICOMITENTE B PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: La FIDUCIARIA girará en un término de cinco (5) días a EL FIDEICOMITENTE B, mediante abono en cuenta bancaria o cheques, el valor que éste solicite discriminado por ítems y proveedores, previa autorización del INTERVENTOR y teniendo en cuenta los recursos disponibles en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

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

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

CAPITULO XI COSTOS Y GASTOS

11.1 COSTOS Y GASTOS: Todos los costos y gastos relacionados a continuación son a cargo de EL FIDEICOMITENTE B:

- 1) Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.

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



Verbo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 2) El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 3) El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al PATRIMONIO AUTÓNOMO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil, incluyendo las sanciones imputables al FIDEICOMITENTE A. No obstante lo cual, EL FIDEICOMITENTE B podrá repetir lo pagado contra EL FIDEICOMITENTE A, quién las asumirá.
- 4) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 5) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

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

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

- 1) En la ETAPA PREOPERATIVA, por el contrato que por este documento se constituye una comisión equivalente a uno (1) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES MÁS IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha en que se suscriba el presente Contrato y hasta que se verifiquen las Condiciones de Entrega de los Recursos de la Primera Etapa del Proyecto en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que deberá firmarse entre las partes.
- 2) En la ETAPA DE EJECUCIÓN una comisión equivalente a la que se establezca mediante Otrosí al presente documento, suscrito entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA, a partir de la fecha en que se verifiquen las Condiciones de Entrega de los Recursos de la Primera Etapa del Proyecto en el CONTRATO DE PREVENTAS firmado entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA, hasta el cumplimiento de los requisitos exigidos para pasar a la ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN de la última Etapa del Proyecto.
- 3) En la ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN una comisión equivalente a la que se establezca mediante Otrosí al presente documento, suscrito entre EL FIDEICOMITENTE B y LA FIDUCIARIA.



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

FIDUCIARIA, a partir de la fecha en que se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos para pasar a esta Etapa, hasta la Liquidación del Fideicomiso.

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

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

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

CAPITULO XII TERMINACIÓN

12.1 CAUSALES DE TERMINACIÓN: Este contrato se terminará por las causas previstas en la ley y en este contrato, en especial por:

- 1) Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- 2) Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE A o FIDEICOMITENTE B a la obligación de actualizar la información contemplada en el Capítulo XIV del presente contrato de fiducia mercantil irrevocable.
- 3) El acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto la causal establecida en los numerales 6º y 11º del mismo.

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



ISO 9001



Icontec
Certificado N° SC 2779-1

Vo-Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 4) Que EL FIDEICOMITENTE B efectúe cualquier cambio a EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN o documento equivalente, sin la previa autorización de LA FIDUCIARIA
- 5) En el evento que EL FIDEICOMITENTE B no suministre los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.3.6. del Capítulo Primero del Título Quinto de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera.
- 6) El incumplimiento de cualquiera de las partes a las obligaciones que adquieren por virtud de este contrato o la trasgresión de las prohibiciones previstas.

CAPITULO XIII LIQUIDACIÓN

13.1 LIQUIDACIÓN: Cuando de conformidad con este contrato proceda la liquidación del mismo, la FIDUCIARIA procederá así:

- 1) Transferirá a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, las UNIDADES DEL PROYECTO objeto de cada ENCARGO DE VINCULACIÓN.
- 2) Requerirá por escrito al FIDEICOMITENTE B para que dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación, entregue la información necesaria para efectuar la liquidación.
- 3) Procederá al pago de los pasivos del FIDEICOMISO. Si los recursos existentes en el FIDEICOMISO no son suficientes, se solicitará al FIDEICOMITENTE B que los suministre. Si el FIDEICOMITENTE B no aporta los recursos necesarios, la FIDUCIARIA venderá los bienes de propiedad del FIDEICOMISO y con los recursos obtenidos procederá al pago de los pasivos.
- 4) Pagará su remuneración.
- 5) Restituirá al FIDEICOMITENTE B, los excedentes en cabeza del patrimonio luego de pagadas todas las obligaciones y transferidas las unidades de que se habla en los numerales anteriores.
- 6) Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la FIDUCIARIA presentará una rendición final de cuentas a EL FIDEICOMITENTE B de conformidad con la Circular Externa 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

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



ISO 9001

iconet

licado N° SC 2779-1

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

- 7) En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación de EL FIDEICOMITENTE A o B con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el patrimonio autónomo que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la FIDUCIARIA depositará los recursos existentes en el FIDEICOMISO en cualquiera de las carteras colectivas abiertas administradas por la FIDUCIARIA a nombre de EL FIDEICOMITENTE A o B, cuya ubicación no haya sido posible. En todo caso, la FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE A o B, en los términos aquí establecidos.
- 8) Así mismo en el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación de EL FIDEICOMITENTE B con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el FIDEICOMISO, éstos con la firma del presente contrato le otorgan poder a la FIDUCIARIA para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles Fideicomitados, siempre y cuando existan recursos suficientes en el patrimonio autónomo que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE B, en los términos aquí establecidos.

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

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

CAPITULO XIV GENERALIDADES

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



Certificado N° SC 2779-1

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

14.1 CESIÓN, PIGNORACIÓN: Ninguna de las partes podrá ceder el presente contrato sin la autorización previa y escrita de la otra parte. Los derechos fiduciarios derivados del presente contrato, así como los derechos de beneficio derivados del mismo, solo podrán ser cedidos previa autorización escrita de los BENEFICIARIOS DE ÁREA. Para las mencionadas cesiones el cedente deberá informar los términos de la cesión y obtener del cesionario la aceptación de las condiciones del presente contrato. Una vez la FIDUCIARIA apruebe la cesión, ésta dirigirá comunicación escrita al cesionario en la que conste que ha tomado nota de ello, para que el mismo se entienda sustituido por el cesionario en todos sus derechos y/o sus obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato. En el evento que la FIDUCIARIA no acepte la cesión, la misma no se entenderá perfeccionada, sin que por ello se genere ningún tipo de responsabilidad para la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se exceptúa de la autorización del Fideicomitente A, así como de la autorización de los Beneficiarios de Área, de que trata la presente cláusula y, únicamente se requerirá la autorización de LA FIDUCIARIA, la Cesión de Derechos que haga EL FIDEICOMITENTE B a una sociedad que constituirá para el desarrollo del Proyecto en la que serán accionistas GRUPO URBANO PROMOTORA S.A., HECTOR RAÚL ÁLVAREZ o una sociedad de que sea socio mayoritario, PROIN S.A., ESTRUCTURACIÓN Y DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A. y VÉLEZ PENAGOS S.A.S. o, a éstas sociedades directamente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL FIDEICOMITENTE A no podrá Pignorar los Derechos Fiduciarios que el presente Contrato estipula en su favor.

14.2 NOTIFICACIONES: Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE A	
Nombre del Contacto: JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS	
Dirección: Calle 5 sur No. 32 A – 15	Dirección electrónica del Contacto: Johnjairoortega hotmail.com
Ciudad: Medellín	Teléfono Fijo / Móvil: 412 62 53
Departamento:	Fax:

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



ISO 9001



certificado N° SC 2770-1

VO BO
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

Antioquia	
EL FIDEICOMITENTE B	
Nombre: LUIS FERNANDO DUQUE CADAVID	
Dirección: Calle 11 C No. 31 – 105	Dirección electrónica del Contacto: Luisf.du@hotmail.com
Ciudad: Medellin	Teléfono Fijo / Móvil: 312 18 88
Departamento: Antioquia	Fax:
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.	
Nombre del Contacto: Jaime Andres Toro Aristizabal	
Dirección: Calle 16 Sur # 43 A – 49 Piso 1	Dirección electrónica del Contacto: Jaime.toro@fiduciariacorficolombiana.com
Ciudad: Medellin	Teléfono Fijo / Móvil: 310-63-80 ext 4800- 4801
Departamento: Antioquia	Fax: 313- 81-84

14.3 DOMICILIO: Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Medellín.

14.4 CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN: EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE B o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE A o EL FIDEICOMITENTE B, autoriza a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información de 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.



ISO 9001



Registrado N° SC 2779-1

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

Vo Bo
 Corficolombiana
 Gerencia
 Jurídica

Para todos los efectos, EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE B conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

14.5 RENDICIÓN DE CUENTAS: La FIDUCIARIA se obliga a rendirle cuentas a EL FIDEICOMITENTE A y al FIDEICOMITENTE B, cada seis (6) meses, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando, o cuando éstos lo soliciten, quienes tendrán un término de veinte (20) días hábiles siguientes al recibo de las mismas para que las examinen y hagan las observaciones que consideren pertinentes, de todo lo cual se dejará constancia de conformidad con lo previsto en el Título V de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Vencido este plazo, los informes se entenderán aprobados por EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE B. Para efectos de la rendición de cuentas, la FIDUCIARIA entregará un balance escrito, junto con el estado de resultados y un informe que contendrá el alcance de las funciones y actividades que desarrolla la FIDUCIARIA, breve comparación sobre el estado del desarrollo del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN respecto al periodo anterior conforme a la información recibida de EL FIDEICOMITENTE B, el monto de los dineros administrados, giros y/o desembolsos realizados, rendimientos obtenidos, número de unidades comprometidas a través de ENCARGOS DE VINCULACIÓN y/o escrituradas, gastos del FIDEICOMISO por concepto de la defensa de los recursos administrados y demás información necesaria y relevante.

PARÁGRAFO: Ante la negativa de EL FIDEICOMITENTE A o EL FIDEICOMITENTE B, de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la FIDUCIARIA podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 419 del Código de Procedimiento Civil (*Rendición Espontánea de Cuentas*), para dar cumplimiento a esta obligación.

14.6. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en el título I capítulo undécimo de la Circular Externa No. 007 de 1996 de la Superintendencia Financiera, EL FIDEICOMITENTE A y EL FIDEICOMITENTE B se obligan especialmente a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la FIDUCIARIA al momento de la vinculación. La FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato en caso de desatención a estos deberes.

14.7. La Fiduciaria en el Comité de Negocios de fecha dieciocho (18) de marzo de 2013, evaluó las

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



ISO 9001
Icontec
Certified
SC 2179-1

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del presente Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria.

La Fiduciaria en el Comité de Negocios de fecha dieciocho (18) de marzo de 2013, evaluó las circunstancias que eventualmente dieran lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza del mismo, el objeto y las instrucciones dadas por el Fideicomitente, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como encargantes, fideicomitentes, beneficiarios o acreedores garantizados. En caso de presentarse conflicto de intereses, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Fideicomitente.

14.8 CONFLICTO DE INTERÉS: De conformidad con lo previsto en el Título Quinto Capítulo Primero de la Circular Básica Jurídica 007 de 1996, las partes declaran que han evaluado y no han encontrado situaciones de conflicto de interés a la celebración del presente contrato.

Las partes acuerdan que en caso de presentarse situaciones que generen posibles conflictos de interés en el desarrollo del objeto del presente contrato la FIDUCIARIA las revelará y regulará adecuadamente, y con el fin de precaver tal conflicto, se seguirá el procedimiento establecido en el Capítulo XV de este contrato.

14.9. IMPUESTOS: El impuesto de timbre que se genere en virtud de la celebración del presente contrato será asumido en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE B, si a ello hubiere lugar. Los demás impuestos que se generen en ejecución del presente contrato serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE B y podrán ser descontados de los recursos administrados.

PARÁGRAFO: En el evento que la FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias con motivo del incumplimiento de los deberes formales conforme lo prevé el numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario, por causas imputables a EL FIDEICOMITENTE A o EL FIDEICOMITENTE B y relacionados con el FIDEICOMISO, los valores que deban pagarse podrán descontarse de los recursos administrados y/o deberán ser entregados por EL FIDEICOMITENTE A o EL FIDEICOMITENTE B, previo requerimiento que en tal sentido le haga la FIDUCIARIA.



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

VoBo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

14.10. LEGISLACIÓN APLICABLE: En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993).

14.11. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS: En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la FIDUCIARIA por parte de EL FIDEICOMITENTE A o EL FIDEICOMITENTE B, la FIDUCIARIA podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la FIDUCIARIA, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la FIDUCIARIA.

14.12. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato corresponderá a la comisión fiduciaria a que tiene derecho la FIDUCIARIA, el cual es de cuantía determinada.

14.13. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: El presente contrato se perfeccionara y estará vigente desde la fecha de firma del presente documento.

14.14. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: No podrá modificarse este contrato por acuerdo entre las partes sin que medie aprobación previa y escrita de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el evento en que con la modificación se afecten sus derechos, y en todo caso sin perjuicio del carácter irrevocable del mismo.

14.15. NULIDAD PARCIAL: Si una parte de este contrato fuere declarada nula, ineficaz, inexigible o en conflicto con la ley, esto no afectará la validez del resto de este contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor a menos que su contenido sea esencial para el cumplimiento del objeto y finalidad del mismo.

14.16. INTEGRIDAD: El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

pactado, y específicamente la propuesta presentada por la FIDUCIARIA y su aceptación por parte de EL FIDEICOMITENTE A y B.

14.17. DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA: Aunque el texto del presente contrato fue elaborado por la FIDUCIARIA, EL FIDEICOMITENTE A y B tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo, y por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de la cláusulas en él contenidas y los efectos que ellas tienen.

14.18. INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE A y B se obliga a mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA, directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas y demás aspectos del PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE A y B mantendrá indemne a la FIDUCIARIA por cualquier condena judicial o extrajudicial que se imponga a ésta o el PATRIMONIO AUTÓNOMO y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que EL FIDEICOMITENTE A y B tengan con terceros. En el evento que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a la FIDUCIARIA o frente al FIDEICOMISO, estos se reservan la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente a EL FIDEICOMITENTE A y/o B, quien con la suscripción del presente contrato se obliga a hacerse parte dentro del correspondiente proceso y a salir en defensa de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO según el caso. De igual forma la indemnidad se extiende a cualquier tipo de responsabilidad que se pretenda endilgar a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO por el cumplimiento de la normatividad cambiaria o fiscal aplicable en relación con los pagos que deban efectuar los FIDEICOMITENTES. Así las cosas, EL FIDEICOMITENTE A y B se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA a cancelar el valor de las respectivas contingencias y reclamaciones, así como las agencias en derecho y las costas de los eventuales procesos que pudieran originarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido a EL FIDEICOMITENTE A y/o B.



Registrado N° SC 2779-1

CAPITULO XV

ARREGLO DIRECTO Y TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO

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

No Bo
corficolombiana
Gerencia
Jurídica

En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente contrato, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser postergado de común acuerdo.

Evacuada la etapa de arreglo directo, las diferencias serán resueltas por un Tribunal de Arbitramento, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., el cual fallará en derecho, estará compuesto por un (1) árbitro, designado de común acuerdo por las partes, y en caso de desacuerdo, nombrado(s) por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., y se sujetará en todos sus aspectos a lo dispuesto en el Decreto 1818 de 1998 y demás reglamentaciones que modifiquen o complementen las normas allí contenidas, y las reglas del Centro de Conciliaciones y Arbitraje Mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C..

CAPÍTULO XVI ANEXOS

Los siguientes documentos hacen parte integral del presente contrato:

- Anexo A.** Certificado de existencia y representación legal de Fiduciaria Corficolombiana S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Anexo B.** Copia de la Escritura Pública No. 2904 de fecha 08 de noviembre de 2012 otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.
- Anexo C.** Pagaré



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Jurídica

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil trece (2013), en dos (2) ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada una de los firmantes.

LA FIDUCIARIA,

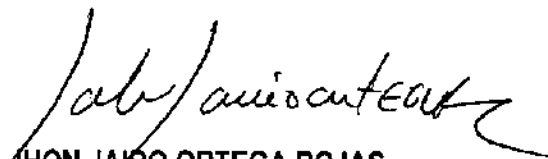


JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL

Apoderado General

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE A,



JOHN JAIR ORTEGA ROJAS

C.C. 98.493.237

EL FIDEICOMITENTE B,



LUIS FERNANDO DUQUE

C.C. 70.119.643



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

Vo Bo
Fiduciaria
Corficolombiana
Gerencia
Juridica

PAGARE No. 1

VALOR: _____ (\$ _____)

CIUDAD DONDE SE EFECTUARÁ EL PAGO: _____

VENCIMIENTO(S): _____

INTERESES DURANTE LA MORA: MÁXIMA TASA LEGAL PERMITIDA

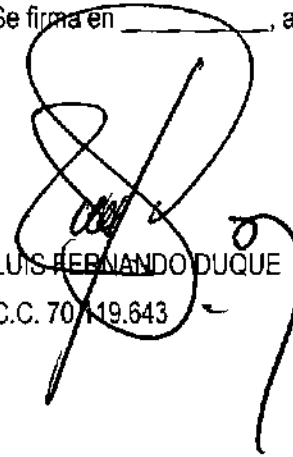
LUIS FERNANDO DUQUE, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.119.643 obrando en su propio nombre y representación promete pagar incondicional, solidaria e indivisiblemente, en dinero en efectivo, a la orden de la SOCIEDAD FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. la suma de:

(\$ _____), moneda legal colombiana, por concepto de las obligaciones impagadas derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado LA TRINIDAD celebrado mediante documento privado de fecha _____ (____) de _____ de 201(____). Esta suma se obliga a pagarla a SOCIEDAD FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. en la oficina ubicada en la ciudad de _____, el día _____ (____) del mes _____ del año _____ (____). En caso de mora, sin perjuicio de las acciones legales a que tenga derecho el acreedor, se obliga a pagar la tasa máxima de interés moratorio permitida por la ley, que resulte de la certificación expedida por la SUPERINTENDENCIA FINANCIERA o por la autoridad monetaria, vigente en la fecha del pago de los intereses, expresada en términos efectivos anuales. Todos los gastos que cause este título valor serán de mi cargo, lo mismo que los honorarios de abogado por cobranza extrajudicial o judicial y las costas judiciales a que diere lugar y, renunciamos expresamente a todo requerimiento privado o judicial en caso de mora.

A la fecha de vencimiento de este pagaré, será exigible inmediatamente y prestará mérito ejecutivo sin más requisitos ni requerimiento alguno.

La SOCIEDAD FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. queda facultada para declarar vencido el plazo y exigir el pago total de la obligación, más los intereses de mora y demás accesorios en caso de incumplimiento en el pago de las obligaciones derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado LA TRINIDAD, tales como costos de avalúos, pólizas, gastos para la defensa de los bienes fideicomitidos, comisiones fiduciarias, impuestos, gastos de administración, gastos bancarios, etcétera, existentes a mi cargo, y en favor de SOCIEDAD FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Se firma en _____, a los _____ (____) días del mes de _____ de 2.0____.

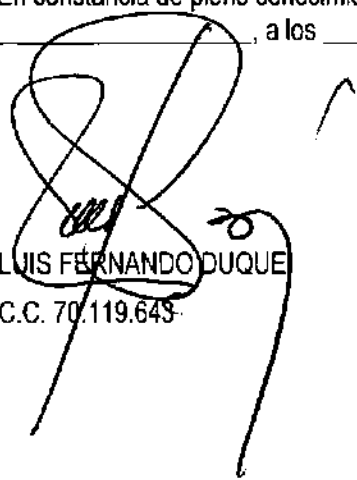

LUIS FERNANDO DUQUE
C.C. 70.119.643

CARTA DE INSTRUCCIONES DEL PAGARE 1

LUIS FERNANDO DUQUE, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 70.119.643 obrando en su propio nombre y representación, autorizo de manera permanente e irrevocable a la sociedad FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. para que en aplicación del derecho conferido por el artículo 622 del Código de Comercio, sin previo aviso complete los espacios que se han dejado en blanco en el PAGARÉ No. 1 adjunto, siguiendo las siguientes instrucciones:

- 1) Como valor del pagaré y cantidad total a pagar deberá colocarse el valor que represente las obligaciones impagadas derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado LA TRINIDAD celebrado mediante documento privado de fecha _____ (____) de _____ de 201____, tales como costos de avalúos, pólizas, gastos para la defensa de los bienes fideicomitidos, comisiones fiduciarias, impuestos, gastos de administración, gastos bancarios, etcétera, existentes a mi cargo y a favor de la SOCIEDAD FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., de conformidad con las normas legales, las políticas de SOCIEDAD FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. y con el (los) acuerdo(s) o contrato(s) que se hayan celebrado(s) entre las partes.
- 2) El espacio en blanco correspondiente al lugar donde debe cumplirse la obligación, deberá completarse con el nombre de la ciudad donde se firmó el pagaré.
- 3) El espacio en blanco correspondiente a la fecha de vencimiento deberá ser llenado, con la fecha correspondiente al día en el cual se completan los espacios en blanco en el pagaré de conformidad con lo establecido en el numeral siguiente.
- 4) Los espacios dejados en blanco en el pagaré se podrán llenar de conformidad con lo aquí señalado, a partir del día o momento en que ocurra o se configure mora o incumplimiento en el pago de las obligaciones derivadas del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado LA TRINIDAD, tales como comisiones fiduciarias, impuestos, gastos de administración, etcétera, existentes a nuestro cargo, como FIDEICOMITENTES del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA denominado LA TRINIDAD.

En constancia de pleno conocimiento y aceptación de lo anterior se firma la presente carta de instrucciones en la ciudad de _____, a los _____ (____) días del mes de _____ de 2.0____.


LUIS FERNANDO DUQUE
C.C. 70.119.643

**OTROSÍ No. 1
AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO LA TRINIDAD
(EN ADELANTE FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE)**

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

- (I) Por una parte, **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 7 de junio de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 11 de julio de 2013 en el libro IX, bajo el número 12.712, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.648.675-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente contrato se denominará "El Fideicomitente B", representada legalmente por **FERNANDO GUTIERREZ DE PIÑERES**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 72.130.268, actuando en su condición de Representante Legal Suplente;

Y

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

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. - FIDEICOMISO LA TRINIDAD (EN ADELANTE FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE)** (en adelante "Otrosí No. 1"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 20 de marzo de 2013, el cual se registrará por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

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

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



3. Que mediante documento privado de fecha 20 de marzo de 2013, el Fideicomitente A Jhon Jairo Ortega Rojas, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO LA TRINIDAD", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados y permita al Fideicomitente B desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del Proyecto de Construcción, debiendo igualmente la Fiduciaria, en su oportunidad, transferir las unidades resultantes a los Beneficiarios de Área, en los términos y condiciones previstos en el Contrato.
4. Que de acuerdo con lo pactado en el Contrato de Fiducia, El Fideicomitente A únicamente ostenta dicha calidad hasta el 20 de enero de 2015, fecha en la cual su calidad será transferida de manera automática e irrevocable al Fideicomitente B, quien ostentará la calidad de único Fideicomitente del Fideicomiso, adquiriendo, el Fideicomitente A, la calidad de Beneficiario Temporal de unos pagos que el Fideicomiso realizará en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fiducia.
5. Que El Fideicomitente A autorizó expresamente al Fideicomitente B para adelantar todas las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción, sin necesidad de requerimiento o autorización diferente a la suscripción del Contrato de Fiducia del Fideicomitente A, por lo que es el Fideicomitente B quien tiene el Control del Fideicomiso, no teniendo el primero injerencia alguna en la ejecución del proyecto y, no haciendo parte en la suscripción de Otrosíes al Contrato de Fiducia o de cualquier tipo de modificación o aclaración que sufra el referido Contrato, independiente del tema de que traten dichos documentos, razón por la cual el Fideicomitente A no comparece a la suscripción del presente documento.
6. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.
7. Que mediante documento privado de fecha 11 de octubre de 2013, debidamente aceptado por la Fiduciaria, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque cedió su posición contractual a la sociedad Oporto Campestre S.A.S., razón por la cual es dicha sociedad la que ostenta dicha calidad en el Fideicomiso.
8. Que en el Contrato de Fiducia se estableció que algunas actividades y condiciones del Proyecto de Construcción se establecerían mediante Otrosí al Contrato de Fiducia, toda vez que al momento de suscripción del mismo El Fideicomitente B no tenía plenamente establecidas las condiciones en que desarrollaría el Proyecto de Construcción.
9. Que debido a que el Proyecto a desarrollar por medio del presente Fideicomiso se denomina OPORTO CAMPESTRE, el Fideicomitente B igualmente solicitó modificar el nombre del mismo, por lo que en adelante el presente Contrato se denominará CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE.
10. Que El Fideicomitente B determinó que el Proyecto de Construcción que desarrollará por medio del Fideicomiso La Trinidad, por su cuenta y riesgo, se denominará OPORTO CAMPESTRE, ubicado en el municipio de Copacabana, Antioquia, y será un proyecto inmobiliario de 960 unidades de vivienda que se desarrollará en 4 Etapas, las cuales constan de:



- a) Etapa 1: una (1) torre de vivienda de treinta (30) pisos de altura, ocho (8) apartamentos por piso y doscientos cuarenta (240) apartamentos o unidades de vivienda por torre y para esta Etapa
- b) Etapa 2: una (1) torre de vivienda de treinta (30) pisos de altura, ocho (8) apartamentos por piso y doscientos cuarenta (240) apartamentos o unidades de vivienda por torre y para esta Etapa
- c) Etapa 3: una (1) torre de vivienda de treinta (30) pisos de altura, ocho (8) apartamentos por piso y doscientos cuarenta (240) apartamentos o unidades de vivienda por torre y para esta Etapa
- d) Etapa 4: una (1) torre de vivienda de treinta (30) pisos de altura, ocho (8) apartamentos por piso y doscientos cuarenta (240) apartamentos o unidades de vivienda por torre y para esta Etapa

11. Que la Fiduciaria en Comité de Negocios de fechas 7 y 15 de octubre de 2013 aprobó la modificación que se realiza mediante el presente documento.

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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan que la Gerencia, Promoción, Construcción y Ventas del Proyecto de Construcción estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE B.

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan que EL FIDEICOMITENTE B notificará a la Fiduciaria a cargo de quien estará la Interventoría y Control del proyecto de Construcción, una vez se encuentren cumplidas las Condiciones para la Entrega de Recursos, de conformidad a lo establecido en la cláusula cuarta del Contrato de Preventas.

12. Las partes acuerdan que el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN que desarrollará el Fideicomitente B por su cuenta y riesgo se denominará OPORTO CAMPESTRE ubicado en el Municipio de Copacabana, Antioquia, y será un proyecto inmobiliario de 960 unidades de vivienda que se desarrollará en 4 Etapas, las cuales constan de:

- 12.1. Etapa 1: una (1) torre de vivienda de treinta (30) pisos de altura, ocho (8) apartamentos por piso y doscientos cuarenta (240) apartamentos o unidades de vivienda por torre y para esta Etapa
- 12.2. Etapa 2: una (1) torre de vivienda de treinta (30) pisos de altura, ocho (8) apartamentos por piso y doscientos cuarenta (240) apartamentos o unidades de vivienda por torre y para esta Etapa
- 12.3. Etapa 3: una (1) torre de vivienda de treinta (30) pisos de altura, ocho (8) apartamentos por piso y doscientos cuarenta (240) apartamentos o unidades de vivienda por torre y para esta Etapa
- 12.4. Etapa 4: una (1) torre de vivienda de treinta (30) pisos de altura, ocho (8) apartamentos por piso y doscientos cuarenta (240) apartamentos o unidades de vivienda por torre y para esta Etapa

CLÁUSULA 3. Las partes acuerdan modificar el nombre del Fidelcomiso o Patrimonio Autónomo a OPORTO CAMPESTRE, por lo que en adelante toda referencia que se haga en el Contrato de Fiducia al Fidelcomiso o Patrimonio Autónomo LA TRINIDAD, se entenderá como Fidelcomiso o Patrimonio Autónomo OPORTO CAMPESTRE.

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

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

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

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

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

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com





CLÁUSULA 4. Las partes acuerdan modificar la duración que tendrá cada una de las Etapas del Fideicomiso, establecidos en el Capítulo VI del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

ETAPA PREOPERATIVA: Esta Etapa tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos que se establezcan en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que suscriba el Fideicomitente con la Fiduciaria.

ETAPA DE EJECUCIÓN: Esta etapa comenzará en el momento en que se acrediten las condiciones establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario Oporto Campestre, para el giro de los recursos a favor del Fideicomitente B. La Etapa concluirá en el momento en que se otorgue el acta de culminación de las obras suscrita por el Fideicomitente B y el Interventor y, la misma sea remitida a la Fiduciaria. Esta Etapa tendrá una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables automáticamente por veinticuatro (24) meses más y, en ella se deberán cumplir las actividades consagradas en el numeral 6.2. del Capítulo VI del Contrato de Fiducia.

ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN: Cumplidas las actividades de la Etapa de Ejecución se procederá a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción. Una vez concluya la etapa de escrituración, lo cual comprenderá todas las Unidades del Proyecto de Construcción, se procederá a la liquidación del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. Esta Etapa tendrá una duración de seis (6) meses prorrogables automáticamente por seis (6) meses más, en caso de así requerirlo el Fideicomitente B. Durante esta etapa se realizarán las actividades consagradas en el numeral 6.3. del Capítulo VI del Contrato de Fiducia.

CLAUSULA 5. Las partes acuerdan modificar la Comisión Fiduciaria pactada en el Contrato de Fiducia, por lo que en adelante el numeral 11.2. del Capítulo XI del Contrato de Fiducia quedará así:

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

- 1) En la ETAPA PREOPERATIVA, por el contrato que por este documento se constituye una comisión equivalente a un (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE MÁS IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha en que se suscribió el Contrato de Fiducia y hasta que se verifiquen las Condiciones de Entrega de los Recursos de la Primera Etapa del Proyecto OPORTO CAMPESTRE en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS que suscriba el Fideicomitente B y la Fiduciaria para el desarrollo del Proyecto.
- 2) En la ETAPA DE EJECUCIÓN, una comisión equivalente a ocho (8) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES MÁS IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha en que se verifiquen las Condiciones de Entrega de los Recursos de la Primera Etapa del Proyecto Oporto Campestre en el Contrato de Preventas que suscriba el Fideicomitente B y la Fiduciaria, hasta el cumplimiento de los requisitos exigidos para pasar a la ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN de la última Etapa del Proyecto.

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

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



- 3) En la ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN una comisión equivalente a tres (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES MÁS IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha en que se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos para pasar a esta Etapa, hasta el momento en que el Fideicomiso únicamente tenga pendiente por escriturar cinco (5) inmuebles; momento en que la comisión será de un (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE MÁS IVA, suma pagadera por trimestre o fracción, hasta la liquidación total del Fideicomiso.

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

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

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

CLÁUSULA 6. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente Otrosí No. 1 en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los Diez y ocho (18) días del mes de junio de dos mil catorce (2014), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA:


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

EL FIDEICOMITENTE B:


FERNANDO GUTIÉRREZ DE PIÑERES
Representante Legal Suplente
OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

firmado
jun 16 de 14

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





CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE: OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

MATRICULA: 21-492428-12

DOMICILIO: MEDELLÍN

NIT 900648675-8

CERTIFICA

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: Calle 7 SUR No. 42 70 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

PEQUEÑA EMPRESA: De conformidad con lo declarado en el formulario de matrícula y su anexo, el comerciante manifestó cumplir con los requisitos previstos en el artículo 2 de la ley 1429 de diciembre 29 de 2010 y en el artículo 1 del decreto 545 de febrero 25 de 2011.

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por Documento Privado de junio 07 de 2013, de los Accionistas, registrado en esta Entidad en julio 11 de 2013, en el libro 9, bajo el número 12712, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

CERTIFICA

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

CERTIFICA

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL. La sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial, civil o cualquier otra actividad económica lícita, tanto en Colombia como en el extranjero, en especial en el sector inmobiliario.

Así mismo podrá participar como socia en sociedades cuyo objeto social

LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS:

Que entre las funciones de la Asamblea General de Accionistas está la de:

- Autorizar la enajenación, arrendamiento o entrega a cualquier título de la totalidad o de parte sustancial de la empresa social, teniendo en cuenta el porcentaje requerido cuando dicha enajenación constituya enajenación global de activos?, definida en el artículo 51 de estos estatutos.
- Autorizar la creación de sucursales de la sociedad tanto en Colombia como en el extranjero.
- Autorizar a los administradores cuando se lo soliciten, previa presentación de la información pertinente, para participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia de la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses.

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) PARA NOTIFICACION JUDICIAL

Calle 7 SUR No. 42 70 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) ELECTRONICA PARA NOTIFICACION JUDICIAL

goma@grubourbanopromotora.com

CERTIFICA

Que en la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, no aparece inscripción posterior a la anteriormente mencionada, de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada entidad.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CERTIFICA

Fecha de Renovación: Julio 11 de 2013

**OTROSÍ No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE
(ANTERIOR FIDEICOMISO LA TRINIDAD)**

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

(I) **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 7 de junio de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 11 de julio de 2013 en el libro IX, bajo el número 12.712, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.648.675-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente documento se denominará "El Fideicomitente B", representada legalmente por **HECTOR RAUL ALVAREZ BARRERA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.100.395, actuando en su condición de Representante Legal;

Y,

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

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** (anteriormente denominado La Trinidad) (en adelante "Otrosí No. 1"), con el objetivo de modificar el referido Contrato celebrado entre las partes mediante documento privado de fecha 20 de marzo de 2013 y modificado mediante Otrosí número 1 de fecha 18 de junio de 2014, el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

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



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

3. Que mediante documento privado de fecha 20 de marzo de 2013, el Fideicomitente A Jhon Jairo Ortega Rojas, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (en adelante el "Contrato de Fiducia"), en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo "FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. – FIDEICOMISO LA TRINIDAD", cuyo objeto consiste en que la Fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados y permita al Fideicomitente B desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del Proyecto de Construcción, debiendo igualmente la Fiduciaria, en su oportunidad, transferir las unidades resultantes a los Beneficiarios de Área, en los términos y condiciones previstos en el Contrato.
4. Que de acuerdo con lo pactado en el Contrato de Fiducia, El Fideicomitente A únicamente ostenta dicha calidad hasta el 20 de enero de 2015, fecha en la cual su calidad será transferida de manera automática e irrevocable al Fideicomitente B, quien ostentará la calidad de único Fideicomitente del Fideicomiso, adquiriendo, el Fideicomitente A, la calidad de Beneficiario Temporal de unos pagos que el Fideicomiso realizará en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fiducia.
5. Que El Fideicomitente A autorizó expresamente al Fideicomitente B para adelantar todas las gestiones necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción, sin necesidad de requerimiento o autorización diferente a la suscripción del Contrato de Fiducia del Fideicomitente A, por lo que es el Fideicomitente B quien tiene el Control del Fideicomiso, no teniendo el primero injerencia alguna en la ejecución del proyecto y, no haciendo parte en la suscripción de Otrosíes al Contrato de Fiducia o de cualquier tipo de modificación o aclaración que sufra el referido Contrato, independiente del tema de que traten dichos documentos, razón por la cual el Fideicomitente A no comparece a la suscripción del presente documento.
6. Que el contrato de Fiducia se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.
7. Que mediante documento privado de fecha 11 de octubre de 2013, debidamente aceptado por la Fiduciaria, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque cedió su posición contractual a la sociedad Oporto Campestre S.A.S., razón por la cual es dicha sociedad la que ostenta dicha calidad en el Fideicomiso.
8. Que el Fideicomitente B solicitó modificar el Contrato de Fiducia en el sentido que la conformación del proyecto será determinada únicamente por la cantidad de unidades de vivienda por etapa, siendo potestativo del mismo Fideicomitente B determinar los pisos de altura o cantidad de unidades por piso de cada una de las Torres que conforman el Proyecto.
9. Que no existen Beneficiarios de Área vinculados a la fecha de suscripción del presente documento.



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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan que el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN que desarrollará el Fideicomitente B por su cuenta y riesgo se denominará OPORTO CAMPESTRE ubicado en el Municipio de Copacabana, Antioquia, y será un proyecto inmobiliario de 864 unidades de vivienda que se desarrollará en 4 Etapas, las cuales constan de:



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



- a. Etapa 1: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.
- b. Etapa 2: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.
- c. Etapa 3: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.
- d. Etapa 4: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.

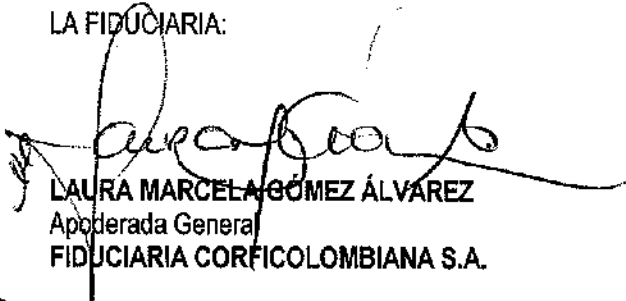
CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan modificar la duración que tendrá la Etapa de Ejecución del Fideicomiso, establecida en el Capítulo VI del Contrato de Fiducia, la cual quedará así:

"ETAPA DE EJECUCIÓN: Esta etapa comenzará en el momento en que se acrediten las condiciones establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario Oporto Campestre, para el giro de los recursos de la Primera Etapa del Proyecto a favor del Fideicomitente B. La Etapa concluirá en el momento en que se otorgue el acta de culminación de las obras suscrita por el Fideicomitente B y el Interventor de la última Etapa del Proyecto y, la misma sea remitida a la Fiduciaria. Esta Etapa tendrá una duración de veinticuatro (24) meses prorrogables automáticamente por veinticuatro (24) meses más para cada Etapa del Proyecto y, en ella se deberán cumplir las actividades consagradas en el numeral 6.2. del Capítulo VI del Contrato de Fiducia."

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

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente Otrosí No. 2 en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los veintinueve (29) días del mes de Octubre de dos mil catorce (2014), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

LA FIDUCIARIA:


LAURA MARCELA GÓMEZ ÁLVAREZ
Apoderada General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

EL FIDEICOMITENTE B:


HECTOR RAUL ALVAREZ BARRERA
Representante Legal
OPORTO CAMPESTRE S.A.S.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A – 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Call: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8962200 Fax. 8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



**OTROSÍ No. 3
AL CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**

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

- (i) Por una parte, **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 7 de junio de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 11 de julio de 2013 en el libro IX, bajo el número 12.712, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.648.675-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente documento se denominará **"EL ENCARGANTE"**, representada legalmente por **HECTOR RAUL ALVAREZ BARRERA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.100.395, actuando en su condición de Representante Legal;

Y

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

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 3** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** (anteriormente denominado la Trinidad) (en adelante **"Otrosí No. 3"**), el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, con el objetivo de modificar el Contrato de Fiducia referido, celebrado el veinte (20) de marzo del año dos mil trece (2013), modificado mediante otrosí No. 1 de fecha dieciocho de Junio de dos mil catorce (2014) y mediante otrosí No. 2 del veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014) de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:



CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentra legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.



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



2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 3 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
3. Que mediante documento privado de fecha del veinte (20) de marzo del año dos mil trece (2013), el Fideicomitente A Jhon Jairo Ortega Rojas, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliario (en adelante el "Contrato de Fiducia" en virtud de cual se constituyó el patrimonio autónomo "FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.- OPORTO CAMPESTRE", modificado mediante otrosí No. 1 de fecha dieciocho de Junio de dos mil catorce (2014) y mediante otrosí No. 2 del veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), cuyo objeto consiste en que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados y permita al Fideicomitente B desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del proyecto de construcción, debiendo igualmente la fiduciaria, en su oportunidad, transferir las unidades resultantes a los Beneficiarios de Áreas, en los términos y condiciones previstos en el contrato.
4. Que mediante documento privado de fecha 11 de octubre de 2013, debidamente aceptado por la Fiduciaria, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque cedió su posición contractual a la sociedad Oporto Campestre S.A.S, razón por la cual es dicha sociedad quien ostenta dicha calidad.
5. Que el Encargante solicitó modificar el Contrato de Fiducia en el sentido que la facturación de las comisiones mensuales de la Etapa Preoperativa se expida una vez se cumplan las condiciones de entrega de los recursos de la Primera Etapa del proyecto "OPORTO CAMPESTRE" establecidas en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que suscribieron El FIDEICOMITENTE B Y LA FIDUCIARIA el día veintiuno (21) de abril del año dos mil catorce (2014) o cuando se haya verificado que el plazo establecido para lo anterior ha transcurrido sin que se hayan cumplido las mismas.

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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Las partes acuerdan modificar el numeral 11.2 del capítulo XI del Contrato de Fiducia, así:

"11.2 COMISIÓN FIDUCIARIA: La Fiduciaria recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión.

1. En la ETAPA PREOPERATIVA, por el contrato que por este documento se constituye una comisión equivalente a un (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE más IVA, que se causarán mensualmente, a partir de la fecha en que se suscribió el contrato de Fiducia y hasta que se verifique el cumplimiento de las Condiciones de entrega de los Recursos de la Primera Etapa del proyecto OPORTO CAMPESTRE y, Se facturará y cobrará una vez cumpla las condiciones de entrega de los recursos de la Primera Etapa para el proyecto establecidas en el CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS suscrito entre Fideicomitente B y la fiduciaria el día veintiuno (21) de abril del año dos mil catorce (2014) o cuando se haya verificado que el plazo establecido para lo anterior ha transcurrido sin que se hayan cumplido las mismas.
2. En la ETAPA DE EJECUCIÓN, una comisión equivalente a ocho (8) Salarios Mínimos mensuales Legales Vigentes más IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha en que se verifique el cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos de la primera etapa del proyecto



ISO 9001



Certificado N° SG 2778-1

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



OPORTO CAMPESTRE en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que suscribió el Fideicomitente B y la Fiduciaria el día veintiuno (21) de abril del año dos mil catorce (2014), hasta el cumplimiento de los requisitos exigidos para pasar a la ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN de la última etapa del proyecto

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

3) en la ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN una comisión equivalente a tres (3) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes más IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha en que se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos para pasar a esta Etapa, hasta el momento en que el Fideicomiso únicamente tenga pendiente por escriturar cinco (5) inmuebles; momento en que la comisión será de un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente más IVA, suma pagadera por trimestre o fracción, hasta la liquidación total del Fideicomiso.

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

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

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

El incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato y certificación del revisor fiscal de la Fiduciaria o de la factura o cuenta de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncia expresamente El Fideicomitente. En el evento de incumplimiento, el FIDEICOMITENTE renuncia a la constitución en mora.

El Fideicomitente asumirá los costos que se deriven por las actividades pre-judiciales o judiciales que deba adelantar la Fiduciaria para el cobro de las comisiones fiduciarias que se le adeuden, incluyendo los honorarios de abogado

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



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

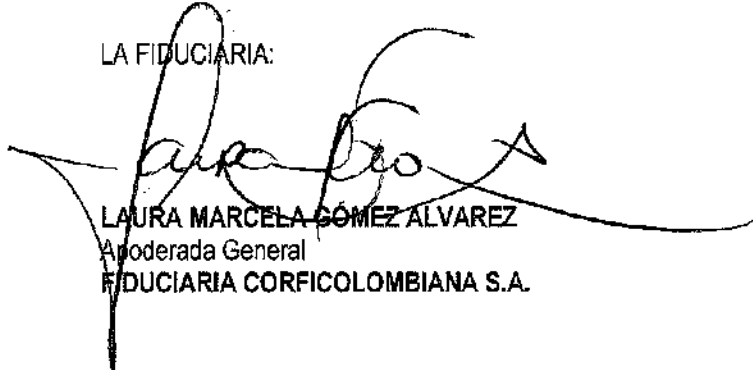


EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 3** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los veintinueve 29 días del mes de Julio del año dos mil quince (2015), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

EL ENCARGANTE:


HECTOR RAUL ALVAREZ BARRERA
Representante Legal
OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

LA FIDUCIARIA:


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



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



CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE: OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

MATRICULA: 21-492428-12

DOMICILIO: MEDELLÍN

NIT 900648675-8

CERTIFICA

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: Calle 7 SUR No. 42 70 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

PEQUEÑA EMPRESA: De conformidad con lo declarado en el formulario de matrícula y su anexo, el comerciante manifestó cumplir con los requisitos previstos en el artículo 2 de la ley 1429 de diciembre 29 de 2010 y en el artículo 1 del decreto 545 de febrero 25 de 2011.

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por Documento Privado de junio 07 de 2013, de los Accionistas, registrado en esta Entidad en julio 11 de 2013, en el libro 9, bajo el número 12712, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

CERTIFICA

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad no ha sido reformada.

CERTIFICA

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL. La sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial, civil o cualquier otra actividad económica lícita, tanto en Colombia como en el extranjero, en especial en el sector inmobiliario.

Así mismo podrá participar como socia en sociedades cuyo objeto social

fuere igual, similar, conexo o complementario de las actividades aquí mencionadas.

CERTIFICA

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$500.000.000,00	500.000	\$1.000,00
SUSCRITO	\$20.000.000,00	20.000	\$1.000,00
PAGADO	\$20.000.000,00	20.000	\$1.000,00

CERTIFICA

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal de la sociedad acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica.

CERTIFICA

NOMBRES:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	LUIS FERNANDO GONZALEZ PAREDES DESIGNACION	70.092.739
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	FERNANDO GUTIERREZ DE PIÑERES HERZBERG DESIGNACION	72.130.268

Por Documento Privado de junio 07 de 2013, de los Accionistas, registrado en esta Entidad en julio 11 de 2013, en el libro 9, bajo el número 12712

CERTIFICA

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL. La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceras par el Representante Legal. Por la tanto, se entenderá que el Representante Legal podrá celebrar o ejecutar todas las actas y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía, incluida la celebración de contratos con entidades públicas, privadas y mixtas siempre y cuando no se encuentren dentro de las restricciones anteriores y establecidas por estos estatutos.

El Representante Legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en nombre de la sociedad en todas las circunstancias enmarcadas dentro del objeto social de la misma, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal.

CERTIFICA

LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS:

Que entre las funciones de la Asamblea General de Accionistas está la de:

- Autorizar la enajenación, arrendamiento o entrega a cualquier título de la totalidad o de parte sustancial de la empresa social, teniendo en cuenta el porcentaje requerido cuando dicha enajenación constituya enajenación global de activos?, definida en el artículo 51 de estos estatutos.
- Autorizar la creación de sucursales de la sociedad tanto en Colombia como en el extranjero.
- Autorizar a los administradores cuando se lo soliciten, previa presentación de la información pertinente, para participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia de la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses.

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) PARA NOTIFICACION JUDICIAL

Calle 7 SUR No. 42 70 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) ELECTRONICA PARA NOTIFICACION JUDICIAL

goma@grubourbanopromotora.com

CERTIFICA

Que en la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, no aparece inscripción posterior a la anteriormente mencionada, de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada entidad.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

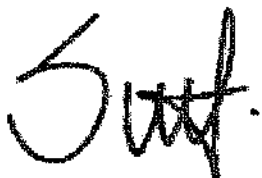
CERTIFICA

Fecha de Renovación: Julio 11 de 2013

.....
.....
.....
.....

Medellin, Marzo 18 de 2014

Hora: 4:08 PM



SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

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

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

- (i) Por una parte, **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 7 de junio de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 11 de julio de 2013 en el libro IX, bajo el número 12.712, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.648.675-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente documento se denominará "EL ENCARGANTE", representada legalmente por **HECTOR RAUL ALVAREZ BARRERA**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.100.395, actuando en su condición de Representante Legal;

Y

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

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente **Otrosí No. 4** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** (anteriormente denominado la Trinidad) (en adelante "**Otrosí No. 4**"), el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, con el objetivo de modificar el Contrato de Fiducia referido, celebrado el veinte (20) de marzo del año dos mil trece (2013), modificado mediante otrosí No. 1 de fecha dieciocho de Junio de dos mil catorce (2014), mediante otrosí No. 2 del veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014) y Otrosí No. 3 de fecha veintinueve (29) de Julio de 2015 de la manera que se establece a continuación, previas las siguientes:



CONSIDERACIONES

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

1. Que las Partes se encuentra legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 4 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
3. Que mediante documento privado de fecha del veinte (20) de marzo del año dos mil trece (2013), el Fideicomitente A Jhon Jairo Ortega Rojas, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliario (en adelante el "Contrato de Fiducia" en virtud de cual se constituyó el patrimonio autónomo **"FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.- OPORTO CAMPESTRE"**, modificado mediante otrosí No. 1 de fecha dieciocho de Junio de dos mil catorce (2014), otrosí No. 2 del veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), y otrosí No. 3 del veintinueve (29) de Julio de dos mil quince (2015), cuyo objeto consiste en que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados y permita al Fideicomitente B desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del proyecto de construcción, debiendo igualmente la fiduciaria, en su oportunidad, transferir las unidades resultantes a los Beneficiarios de Áreas, en los términos y condiciones previstos en el contrato.
4. Que mediante documento privado de fecha 11 de octubre de 2013, debidamente aceptado por la Fiduciaria, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque cedió su posición contractual a la sociedad Oporto Campestre S.A.S, razón por la cual es dicha sociedad quien ostenta dicha calidad.
5. En el contrato de Fiducia se estableció que el Fideicomitente A ostentaría la Calidad de tal hasta el 20 de Enero de 2015, fecha en la cual el único Fideicomitente sería el FIDEICOMITENTE B, y EL FIDEICOMITENTE A pasaría a ostentar la calidad de BENEFICIARIO TEMPORAL hasta el pago de la suma establecida en el mencionado contrato. Mediante documentos privados de fecha 6 de febrero de 2015 y 12 de febrero de 2015 el BENEFICIARIO TEMPORAL cedió el 80% de su posición contractual a OPORTO CAMPESTRE S.A.S. y mediante documento privado de fecha 06 de febrero el BENEFICIARIO TEMPORAL cedió el 20% restante al señor WILLIAM ORTEGA ROJAS, posteriormente, mediante documento privado de fecha 10 de diciembre de 2016, el señor William Ortega Rojas cedió el cien por ciento (100%) de su posición contractual como Beneficiario Temporal en el Fideicomiso Oporto Campestre a favor de las sociedad OPORTO CAMPESTRE S.A.S., así las cosas, la calidad de Beneficiario Temporal y Fideicomitente se confunde al concurrir en Oporto Campestre S.A.S. ambas calidades, generando así la extinción de la obligación que soportaba el Beneficio al que se encontraba vinculado el Beneficiario Temporal, razón por la cual, la figura de Beneficiario Temporal deja de existir en el Fideicomiso Oporto Campestre S.A.S.
6. Para la financiación del proyecto inmobiliario, EL FIDEICOMITENTE ha tramitado un crédito hipotecario ante BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A. razón por la cual EL FIDEICOMITENTE solicitó la realización del presente Otrosí a LA FIDUCIARIA, toda vez que para obtener el desembolso por parte de BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A. se requiere introducir algunos cambios al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, firmado entre las partes el veinte (20) de marzo del año dos mil trece (2013) y modificado en varias oportunidades.





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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Las parte acuerda que la Figura de Beneficiario Temporal consagrada en el contrato objeto de la presente modificación deja de existir, al confundirse con el fideicomitente tal calidad.

CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan adicionar la Definición Acreedor Beneficiario al CAPITULO II "Definiciones" del Contrato de Fiducia, cuyo texto quedará así:

"Acreedor Beneficiario": lo será la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue Crédito Constructor al Fideicomitente o al Fideicomiso, frente al que el Fideicomiso adquiere una obligación prioritaria en los términos del presente contrato."

CLÁUSULA 3. Las partes de contrato acuerdan modificar y adicionar con el parágrafo el numeral 5.1 del Capítulo V del contrato de Fiducia, el cual quedará así:

"5.1. OBJETO. El presente contrato tiene como objeto que la FIDUCIARIA mantenga la titularidad Jurídica de los bienes Fideicomitados y permita a EL FIDEICOMITENTE B desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, encargándose la FIDUCIARIA de la administración de los recursos del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la terminación total de las obras del PROYECTO DE COSTRUCCIÓN. Dichos recursos provendrán de: el crédito que para el desarrollo del proyecto tomará El Fideicomiso, los pago realizados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y las Escrituras de transferencia de la unidades resultantes del citado proyecto, de los créditos otorgados a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los recursos propios de EL FIDEICOMITENTE B y demás recursos del FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE, debiendo igualmente la FIDUCIARIA, en su oportunidad, transferir las unidades resultantes a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos y condiciones aquí previstos, y a la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO siguiendo las reglas contenidas en el Capítulo XIII del presente contrato. La administración de los recursos del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN comprende el recibo e inversión de los recursos y el giro de los mismos en las oportunidades previstas para cada etapa del PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato.

PARÁGRAFO. La Fiduciaria, con los recursos que administrará como vocera, administradora y titular jurídica del Fideicomiso, y de acuerdo con la prioridad de pagos que se indican en este contrato, atenderá de manera prioritaria los pagos a favor del El Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso por el otorgamiento del Crédito Constructor del Proyecto. Por lo anterior, no se encuentran sometidos a la aprobación del Interventor, los giros que en forma prioritaria debe hacer la Fiduciaria por concepto del servicio de la deuda contraída con el Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso."

CLÁUSULA 4. Las partes acuerdan Adicionar el numeral 6.2 literal b del CAPITULO VI del contrato del Contrato de Fiducia con el numeral 8, así:

"8) Realizar los pagos y desembolsos descritos en el presente contrato con los recursos del Fideicomiso, de acuerdo con la prelación establecida, hasta el monto de los recursos existentes y

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

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

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

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

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

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



disponibles para ello en el Fideicomiso, para lo cual deberá contar con la aprobación previa y escrita del Interventor, salvo los giros en favor del Beneficiario Temporal, Acreedor Beneficiario y de la Fiduciaria."

CLÁUSULA 5. Las partes del contrato acuerdan adicionar el Numeral 7.5 del CAPITULO VII del Contrato de Fiducia con el numeral 11 así:

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

CLÁUSULA 6. Las partes del contrato acuerdan modificar el CAPITULO IX del Contrato de Fiducia, así:

"CLÁUSULA 23. PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS

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

- 1) Comisión a favor de la Fiduciaria, quien quedará facultada para descontarla directamente de los Recursos, sin aprobación previa del Fideicomitente B o del Interventor, en los términos previstos en el presente Contrato.
- 2) Pagos al Acreedor Beneficiario, sin requerirse aprobación previa del Fideicomitente B o del Interventor, en los términos previstos en el presente contrato.
- 3) Costos directos para la ejecución del Proyecto de Construcción al Fideicomitente B.
- 4) Costos indirectos financiados del Proyecto de Construcción, así definidos en el presupuesto de obra presentado por el Fideicomitente B.
- 5) Restitución de recursos aportados por el Fideicomitente B.
- 6) Excedentes del Proyecto de Construcción para el Fideicomitente B."

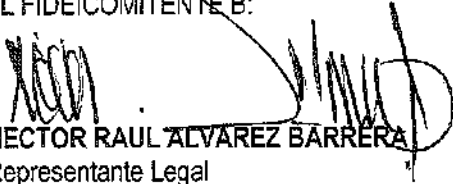
CLÁUSULA 7. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.





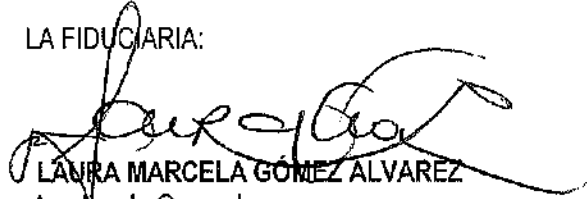
EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente **Otrosí No. 4** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los 18 (18) días del mes de ENERO de dos mil Diecisiete (2017), en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada uno de los firmantes:

EL FIDEICOMITENTE B:



HECTOR RAUL ALVAREZ BARRERA
Representante Legal
OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

LA FIDUCIARIA:



LAURA MARCELA GOMEZ ALVAREZ
Apoderada General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A

EL ACREEDOR BENEFICIARIO,

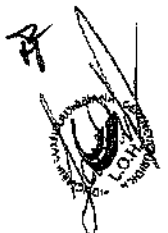


BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.
Representante Legal
C.C. 3677752

En señal de aceptación y conocimiento del Contrato Fiduciario suscrito



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



CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de la plataforma virtual

Lugar y fecha: Medellín, 2017/01/12 Hora: 14:33

Número de radicado: 0014757659 - SSSBA Página: 1



Código de verificación: lhzQhmThqiidUaIi Copia: 1 de 1

Para verificar el contenido y confiabilidad de este certificado, ingrese a www.certificadoscamara.com y digite el código de verificación. Este certificado, que podrá ser validado por una única vez, corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE: OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

MATRICULA: 21-492428-12

DOMICILIO: MEDELLÍN

NIT 900648675-8

CERTIFICA

=====

Fecha de Renovación: Marzo 29 de 2016

=====

CERTIFICA

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL: Calle 12 SUR 18 113 INT 5 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

CONSTITUCION: Que por Documento Privado de junio 07 de 2013, de los Accionistas, registrado en esta Entidad en julio 11 de 2013, en el libro 9, bajo el número 12712, se constituyó una Sociedad Comercial Por Acciones Simplificada denominada:

OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

CERTIFICA

REFORMA: Que hasta la fecha la sociedad ha sido reformada por el siguiente documento:

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de la plataforma virtual

Lugar y fecha: Medellín, 2017/01/12 Hora: 14:33

Número de radicado: 0014757659 - SISSBA Página: 2



Código de verificación: lhZQhmThqiidUaIi Copia: 1 de 1

Extracto de Acta No.02, del 4 de octubre de 2014, de la Asamblea de Accionistas

CERTIFICA

VIGENCIA: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

CERTIFICA

OBJETO SOCIAL. La sociedad podrá realizar cualquier actividad comercial, civil o cualquier otra actividad económica lícita, tanto en Colombia como en el extranjero, en especial en el sector inmobiliario.

Así mismo podrá participar como socia en sociedades cuyo objeto social fuere igual, similar, conexo o complementario de las actividades aquí mencionadas.

CERTIFICA

QUE EL CAPITAL DE LA SOCIEDAD ES:		NRO. ACCIONES	VALOR NOMINAL
AUTORIZADO	\$500.000.000,00	500.000	\$1.000,00
SUSCRITO	\$20.000.000,00	20.000	\$1.000,00
PAGADO	\$20.000.000,00	20.000	\$1.000,00

CERTIFICA

REPRESENTACION LEGAL: La representación legal de la sociedad acciones simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica.

CERTIFICA

NOMBRAMIENTOS:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	HÉCTOR RAÚL ÁLVAREZ BARRERA DESIGNACION	70.100.395
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE	FRANCISCO RINCÓN CASTELLANOS DESIGNACION	71.641.398

Por Acta número 1 del 14 de septiembre de 2014, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 14 de octubre de 2014, en el libro 9, bajo el número 19420.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de la plataforma virtual

Lugar y fecha:

Medellín, 2017/01/12

Hora: 14:33

Número de radicado:

0014757659 - SISSBA

Página: 3

**CÁMARA DE COMERCIO**
DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Código de verificación: lhzQhmThqiidUaIi

Copia: 1 de 1

CERTIFICA

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL. La sociedad será gerenciada, administrada y representada legalmente ante terceras par el Representante Legal. Por la tanto, se entenderá que el Representante Legal podrá celebrar o ejecutar todas las actas y contratos comprendidos en el objeto social de la compañía, incluida la celebración de contratos con entidades públicas, privadas y mixtas siempre y cuando no se encuentren dentro de las restricciones anteriores y establecidas por estos estatutos.

El Representante Legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en nombre de la sociedad en todas las circunstancias enmarcadas dentro del objeto social de la misma, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal.

LIMITACIONES: El Representante legal o Gerente necesitará autorización de la Junta Directiva para la celebración de actos o contratos que correspondan al desarrollo social, directa o complementariamente cuya cuantía exceda de DOS MIL (2000) veces el valor del salario mínimo legal mensual vigente fijado en Colombia.

CERTIFICA**JUNTA DIRECTIVA**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
DESIGNACION	SANTIAGO VELEZ PENAGOS	70.552.390
DESIGNACION	GUSTAVO GIRALDO OSORIO	15.504.523
DESIGNACION	FRANCISCO RINCÓN CATELLANOS	71.641.398

Por Extracto de Acta número 02 del 4 de octubre de 2013, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 14 de octubre de 2014, en el libro 9, bajo el número 19394

CERTIFICA

LIMITACIONES, PROHIBICIONES Y AUTORIZACIONES ESTABLECIDAS EN LOS ESTATUTOS:

Que entre las funciones de la Asamblea General de Accionistas está la

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de la plataforma virtual

Lugar y fecha: Medellín, 2017/01/12 Hora: 14:33

Número de radicado: 0014757659 - SISSBA Página: 4



Código de verificación: lhzQhmThqiidUaIi Copia: 1 de 1

de:

- Autorizar la enajenación, arrendamiento o entrega a cualquier título de la totalidad o de parte sustancial de la empresa social, teniendo en cuenta el porcentaje requerido cuando dicha enajenación constituya ?enajenación global de activos?, definida en el artículo 51 de estos estatutos.

- Autorizar la creación de sucursales de la sociedad tanto en Colombia como en el extranjero.

- Autorizar a los administradores cuando se lo soliciten, previa presentación de la información pertinente, para participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia de la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses.

Que entre las funciones de la Junta Directiva están las de:

-Autorizar previamente el balance general de fin de ejercicio, acordar el informe de la administración y el proyecto de distribución de utilidades que se debe presentar a la Asamblea General de Accionistas en su reunión ordinaria.

-Autorizar previamente las operaciones del Gerente que tengan por objeto:

a)La contratación de préstamos u otras operaciones financieras con entidades crediticias o particulares cuando su cuantía sea igual o exceda a los dos mil (2000) SMMLV.

b)Adquirir, enajenar, gravar, o limitar bienes muebles o inmuebles, que para la sociedad tengan el carácter de activos fijos, cuando su precio comercial al tiempo de la operación, según el caso, exceda dos mil (2000) SMMLV

c)Dar bienes sociales en anticresis o en prendas.

d)Servir de órgano consultivo y asesor del Gerente y, en general ejercer las demás funciones que se le atribuyan en los estatutos o en las leyes.

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) PARA NOTIFICACION JUDICIAL

Calle 12 SUR 18 113 INT 5 MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

CERTIFICA

DIRECCIÓN(ES) ELECTRONICA PARA NOTIFICACION JUDICIAL

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA

Certificado generado a través de la plataforma virtual

Lugar y fecha:

Medellín, 2017/01/12

Hora: 14:33

Número de radicado:

0014757659 - SSSBA

Página: 5



Código de verificación: lhzQhmThqiidUaIi

Copia: 1 de 1

notificaciones.judiciales@cantagirone.com

CERTIFICA

Que en la CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA, no aparece inscripción posterior a la anteriormente mencionada, de documentos referentes a reforma, disolución, liquidación o nombramiento de representantes legales de la expresada entidad.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, por una sola vez y en un plazo no mayor a 30 días contados desde el momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

**OTROSÍ No. 5
AL CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE
ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**

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

- (i) Por una parte, **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, sociedad constituida mediante documento privado de fecha 7 de junio de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 11 de julio de 2013 en el libro IX, bajo el número 12.712, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.648.675-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente documento se denominará "EL FIDEICOMITENTE B", representada legalmente por FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.641.398, actuando en su condición de Representante Legal Suplente;

Y

- (ii) Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para efectos del presente documento se denominará la "FIDUCIARIA", representada en este acto por **MARIO QUINTERO ESCOBAR**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.750.058 expedida en Medellín, actuando en su condición de Apoderado General según consta en la Escritura Pública número 2.269 de fecha veinticinco (25) de septiembre de dos mil quince (2015), otorgada en la Notaría veintitrés (23) del Circulo de Bogotá;

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea la presente aclaración al **Otrosí No. 5** al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria denominado **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** (anteriormente denominado la Trinidad) (en adelante el "Contrato" o el "Contrato de Fiducia"), el cual se regirá por las siguientes Cláusulas y en lo no previsto en ellas por lo establecido en las normas colombianas aplicables, con el objetivo de modificar el Contrato de Fiducia referido, celebrado el veinte (20) de marzo del año dos mil trece (2013), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que las Partes se encuentra legalmente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.

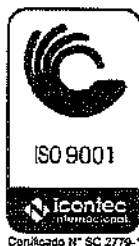


Certificado N° SC 2779-1

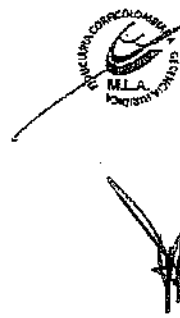
Bogotá: Carrera 13, No. 26 - 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: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



2. Que las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente documento y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
3. Que mediante documento privado de fecha del veinte (20) de marzo del año dos mil trece (2013), el Fideicomitente A Jhon Jairo Ortega Rojas, el Fideicomitente B Luis Fernando Duque y la Fiduciaria celebraron un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliario en virtud de cual se constituyó el patrimonio autónomo **"FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.- OPORTO CAMPESTRE"** cuyo objeto consiste en que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados y permita al Fideicomitente B desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del proyecto de construcción, debiendo igualmente la fiduciaria, en su oportunidad, transferir las unidades resultantes a los Beneficiarios de Área, en los términos y condiciones previstos en el contrato.
4. Que a la fecha de suscripción del presente documento el único Fideicomitente y Beneficiario del Fideicomiso Oporto Campestre es la sociedad Oporto Campestre S.A.S
5. Que el Contrato de Fiducia, fue modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 18 de Junio de 2014, Otrosí No. 2 del 29 de octubre de 2014, Otrosí No. 3 del 29 de Julio de 2015 y Otrosí No. 4 de fecha 18 de enero de 2017.
6. Que el objeto del referido Otrosí No. 4 fue la realización de varios ajustes necesarios para que el contrato se ajustase a lo requerido por el **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A** hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, quien en virtud del otorgamiento del Crédito Constructor para la financiación del Proyecto adquirió la calidad de Acreedor Beneficiario dentro del Fideicomiso.
7. Que mediante Escritura Pública No. 168 otorgada en la Notaria Veintitrés (23) de Medellín el 2 de febrero de 2017 el Fideicomiso Oporto Campestre por instrucción del Fideicomitente, constituyó hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula 012-77824 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota, a favor del **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A**
8. Que mediante carta dirigida a **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, con fecha 1º de junio de 2018, el Fideicomiso, el Fideicomitente y los avalistas del crédito No. **504101000301** otorgado por la entidad financiera mencionada, solicitaron y autorizaron la venta de cartera y cesión de las garantías a favor del **BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**
9. Que mediante comunicación del 18 de junio de 2018 **BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.** dirigió a **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, oferta vinculante de cesión del crédito constructor identificado en las consideraciones anteriores, así como de las garantías del mismo. La cual fue aceptada por el último.
10. Que la aceptación citada en el numeral 9 anterior se encuentra condicionada al pago del saldo insoluto del crédito constructor a favor de **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, al igual que la cesión de la hipoteca a la que se refiere la consideración 7 a favor de **BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**



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



11. Una vez se realice el pago a favor **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, y a solicitud del Fideicomitente, **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, manifestará mediante comunicación que tanto el Fideicomitente como la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso se encuentran a paz y salvo, y en consecuencia se autorizará la cancelación del registro que le da derecho a la calidad de Acreedor Beneficiario dentro del mismo y procederá a ceder la hipoteca mencionada en la consideración 7.
12. Para que proceda la cancelación del registro que le da derecho a la calidad de Acreedor Beneficiario al **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, será obligatoria la presentación del paz y salvo donde se acredite el pago a satisfacción del **BANCO COLPATRIA- MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hoy **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, de lo contrario, mantendrá la calidad de Acreedor Beneficiario hasta la cancelación a satisfacción de sus acreencias.

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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. Es voluntad de las Partes modificar única y exclusivamente la definición de Acreedor Beneficiario, que fue adicionada mediante el Otrosí No. 4, de manera que en adelante tenga los siguientes términos:

"CAPITULO II DEFINICIONES

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

ACREEDOR BENEFICIARIO: Será el **BANCO ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en las consideraciones del presente otrosí, quien otorgó el Crédito Constructor al Fideicomiso, frente al que el Fideicomiso adquiere una obligación prioritaria en los términos del presente contrato,

(...)"

CLÁUSULA 2. CLÁUSULAS NO MODIFICADAS. Las demás Cláusulas del Contrato de Fiducia y de los Otrosíes No. 1, 2, 3 y 4 que no fueron modificadas expresamente por el presente Otrosí, se mantienen en su integridad, y por consiguiente, continúan vigentes y sin modificación alguna, salvo que contraríen las disposiciones contenidas en el presente documento.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben la presente aclaración al **Otrosí No. 5** en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín a los _____ (____) días del mes de Septiembre de dos mil Dieciocho (2018), en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada uno de los firmantes:



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



EL FIDEICOMITENTE B:

LA FIDUCIARIA:


FRANCISCO E. RINCON CASTELLANOS
Representante Legal Suplente
OPORTO CAMPESTRE S.A.S.


MARIO QUINTERO ESCOBAR
Apoderado General
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A

EL ACREEDOR BENEFICIARIO,


BANCO ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.

Representante Legal

C.C. 98.549.170

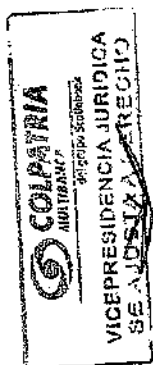
En señal de aceptación y conocimiento del Contrato Fiduciario suscrito


SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Representante Legal

C.C. CE - 728002

En señal de aceptación y conocimiento del Contrato Fiduciario suscrito




600444
600444

Esta hoja de firmas hace parte integral del OTROSÍ No. 5 AL CONTRATO FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 - 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax. 3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax. 8833624
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 - 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com



**OTROSÍ No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA**

FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE

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

- (I) **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.** sociedad legalmente constituida mediante documento privado de fecha 7 de junio de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio de Medellín el 11 de julio de 2013 en el libro IX, bajo el número 12.712, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en Medellín y Número de Identificación Tributaria (NIT) 900.648.675-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta al presente documento como **Anexo A**, quien para efectos del presente documento se denominará el "Fideicomitente", representada legalmente en este acto por **FRANCICO EDUARDO RINCON CASTELLANOS**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 70.418.575, actuando en su condición de Representante Legal, quien para efectos del presente documento se denominará "El Fideicomitente"

y

- (II) **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 del 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali y Número de identificación Tributaria (NIT) 800.140.887-8, debidamente autorizada para prestar servicios fiduciarios por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta como **Anexo B**, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", representada legalmente en este acto por **JAIME ANDRÉS TORO ARISTIZABAL**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923, actuando en su condición de Representante Legal, quien para efectos del presente documento se denominará "La Fiduciaria"

Quienes se denominarán conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Otrosí No. 6 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria (en adelante el "Contrato"), por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO OPORTO CAMPESTRE** (anteriormente denominado Fideicomiso La Trinidad), el cual se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

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

CONSIDERACIONES

1. Las Partes son sociedades debidamente constituidas y existen de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
2. Las Partes cuentan con las facultades necesarias para obligarse en los términos del presente Otrosí No. 6 y que las mismas no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
3. Mediante documento privado de fecha de veinte (20) de marzo de dos mil trece (2013), entre el señor **JHON JAIRO ORTEGA ROJAS** en calidad de Fideicomitente A, **LUIS FERNANDO DUQUE** en calidad de Fideicomitente B y **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de Fiduciaria, celebraron el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO LA TRINIDAD**, cuyo objeto consistía en que *"La Fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados y permita a el Fideicomitente B desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del Proyecto de Construcción (...)"*.
4. Mediante documento privado de fecha once (11) de octubre de dos mil trece (2013), **LUIS FERNANDO DUQUE** en calidad de Fideicomitente B, cedió a la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.** el cien por ciento (100%) de su posición contractual de Fideicomitente B en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LA TRINIDAD**.
5. Mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de junio de dos mil catorce (2014), se suscribió el Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en el cual se modificó el nombre del Patrimonio Autónomo, por lo que pasó a denominarse **"FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE"** y se definió que el proyecto inmobiliario desarrollaría 960 unidades de vivienda en 4 Etapas.
6. Mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de octubre de dos mil catorce (2014), se suscribió el Otrosí No. 2 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en el cual se modificó el número de las unidades del Proyecto, las cuales pasaron de 960 unidades a 864 unidades de vivienda que se desarrollarían en 4 Etapas, y se modificó la duración de la Etapa de Ejecución del Fideicomiso.
7. Mediante documento privado de fecha veintinueve (29) de julio de dos mil quince (2015), se suscribió el Otrosí No. 3 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en el cual se modificó la Cláusula de Comisiones Fiduciarias.
8. Mediante documento privado de fecha dieciocho (18) de enero de dos mil diecisiete (2017), se suscribió el Otrosí No. 4 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en el cual se modificó el Acreedor Beneficiario, el objeto y la prelación de pagos del Contrato.

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

9. Mediante documento privado de fecha diecinueve (19) de septiembre de dos mil dieciocho (2018), se suscribió el Otrosí No. 5 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en el cual se modificó la definición de Acreedor Beneficiario.
10. El Contrato se ha venido ejecutando de conformidad con las cláusulas pactadas por las partes.
11. Que el Fideicomitente solicitó modificar el Contrato con el objeto de incluir locales comerciales en la descripción del Proyecto de Construcción.

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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Las partes acuerdan modificar la descripción del "Proyecto de Construcción" definido en el Capítulo II del Contrato de Fiducia, la cual en adelante para todos los efectos se entenderá así:

"CAPÍTULO II. DEFINICIONES

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: Es el proyecto inmobiliario que el Fideicomitente desarrollará el por su cuenta y riesgo, ubicado en el Municipio de Copacabana Antioquia, el cual consta de 864 unidades de vivienda y 4 locales comerciales que se desarrollarán en 4 Etapas, de la siguiente forma:

Etapas:
Etapas 1: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda y cuatro (4) locales comerciales.

Etapas 2: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.

Etapas 3: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.

Etapas 4: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.

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

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

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

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

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

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

Bucaramanga: Calle 42 No 28 – 74 Local 2 Edificio Parque 42 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

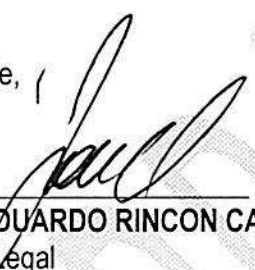
servicioalcliente@fiduciaria.corficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

o que no alteren sustancialmente la calidad y/o el área de las unidades señaladas; (iii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a la Fiduciaria; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente el Fideicomitente B determine efectuar al Proyecto. Esta salvedad deberá quedar establecida en los Encargos de Vinculación que suscribirán los Beneficiarios de Área.

CLÁUSULA SEGUNDA: Las Partes del Contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí No. 6, no se entienden modificadas por el presente documento, y continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente otrosí No. 6 en señal de plena aceptación en la ciudad de Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de enero de dos mil veintiuno (2021), en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada uno de los firmantes.

El Fideicomitente, (


FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS
Representante Legal
OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

La Fiduciaria,


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



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210719636845342199

Nro Matrícula: 012-1713

FOLIO CERRADO

Pagina 1 TURNO: 2021-20381

Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 08:10:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 012 - GIRARDOTA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: COPACABANA VEREDA: LA TRINIDAD

FECHA APERTURA: 22-04-1988 RADICACIÓN: 88-0974 CON: SENTENCIA DE: 02-11-1979

CODIGO CATASTRAL: **2121001023003500002000000000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **CERRADO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UNA FINCA RURAL, CON CASA DE HABITACION DENOMINADA "LA TRINIDAD", CON CAPILLA, CASA DE MAYORDOMO, MEJORAS, PASTOS NATURALES, AGUAS, INSTALACIONES DE LUZ Y AGUA, MUEBLES Y ENSERES Y TODAS LAS DEMAS MEJORAS Y ANEXIDADES, SITUADA EN EL MUNICIPIO DE COPACABANA, FORMADA POR UN LOTE DE TERRENO MAYOR, OTRO ANEXO QUE FORMAN UN SOLO GLOBO Y OTROS MENORES QUE SE DESCRIBEN ASI: VER LINDEROS HIJUELA NUMERO DOS LITERAL D) CORRESPONDIENTE A LA HEREDERA ALICIA ISAZA DE SCHESINGER, APROBADA SEGUN SENTENCIA DE 2 DE NOVIEMBRE DE 1.979 DEL JUZGADO 22 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA EN LA SUCESION DE, JOSEFINA PALAU DE ISAZA.-(CON BASE EN LAS SIGUIENTES MATRICULAS: TOMO 12 FOLIO 120 DE COPACABANA).-

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE LA TRINIDAD

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 10-02-1952 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 1251 del 19-04-1943 NOTARIA 2. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: QUIJANO DE VILLA CARMEN TULIA

A: VILLA DE ISAZA TERESA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 25-02-1968 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 08-03-1966 JUZGADO 11. CIV.MPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210719636845342199

Nro Matrícula: 012-1713

FOLIO CERRADO

Pagina 2 TURNO: 2021-20381

Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 08:10:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VILLA DE ISAZA TERESA

A: ISAZA VILLA EDUARDO

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 18-03-1969 Radicación: SN

Doc: ESCRITURA 363 del 27-02-1969 NOTARIA 7. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$7,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ISAZA VILLA EDUARDO

A: EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-05-1978 Radicación: SN

Doc: SENTENCIA SN del 07-12-1977 JUZGADO 24. C.C de BOGOTA

VALOR ACTO: \$368,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ISAZA VILLA EDUARDO

A: PALAU DE ISAZA JOSEFINA

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 17-12-1979 Radicación: 2325

Doc: SENTENCIA SN del 02-11-1979 JUZ.22 CIV.CTO de BOGOTA

VALOR ACTO: \$368,000

ESPECIFICACION: : 150 ADJUDICACION SUCESION DERECHOS DE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: PALAU DE ISAZA JOSEFINA

A: ISAZA DE SCHLESINGER ALICIA

\$153.334.00

A: ISAZA PALAU EDUARDO

\$107.333.00

A: ISAZA PALAU FERNANDO

\$107.333.00

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-10-1980 Radicación: 2042

Doc: ESCRITURA 717 del 23-09-1980 NOTARIA UNICA de GIRARDOTA

VALOR ACTO: \$20,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA PARCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ISAZA DE SCHLESINGER ALICIA

DE: ISAZA PALAU EDUARDO

DE: ISAZA PALAU FERNANDO

A: JIMENEZ DE DUQUE LUZ EDILMA

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210719636845342199

Nro Matrícula: 012-1713

FOLIO CERRADO

Pagina 3 TURNO: 2021-20381

Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 08:10:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 14-04-1992 Radicación: 1295

Doc: ESCRITURA 983 del 30-03-1992 NOTARIA 13. de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$20,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ISAZA DE SCHELESINGER ALICIA

DE: ISAZA PALAU EDUARDO

DE: ISAZA PALAU FERNANDO

A: ECHEVERRI VILLA MARIA ADELAIDA

A: RUIZ LEMA JUAN

A: RUIZ VELEZ GABRIEL ALBERTO

A: RUIZ VELEZ JORGE MARIO

A: RUIZ VELEZ JUAN GUILLERMO

A: RUIZ VELEZ LUIS EDUARDO

A: RUIZ VELEZ LUZ AMPARO

A: SALAZAR JARAMILLO OVIDIO

A: VELEZ DE RUIZ FABIOLA

X 2.7%

X 10%

X 2.7%

X 4.9%

X 30%

X 30%

X 6.5%

X 3.2%

X 10%

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-12-2006 Radicación: 2006-10334

Doc: ESCRITURA 1853 del 31-10-2006 NOTARIA 14 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$350,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ECHEVERRI VILLA MARIA ADELAIDA

CC# 42988141

DE: RUIZ LEMA JUAN CRISOSTOMO

CC# 3333879

DE: RUIZ VELEZ GABRIEL ALBERTO

CC# 70117023

DE: RUIZ VELEZ JORGE MARIO

CC# 70551764

DE: RUIZ VELEZ JUAN GUILLERMO

CC# 8237139

DE: RUIZ VELEZ LUIS EDUARDO

CC# 8267666

DE: RUIZ VELEZ LUZ AMPARO

CC# 32491089

DE: SALAZAR JARAMILLO OVIDIO

CC# 70555916

DE: VELEZ DE RUIZ FABIOLA

CC# 21330053

A: ORTEGA ROJAS JOHN JAIRO

CC# 98493237 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-11-2009 Radicación: 2009-11679



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210719636845342199

Nro Matrícula: 012-1713

FOLIO CERRADO

Pagina 4 TURNO: 2021-20381

Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 08:10:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: OFICIO 2462 del 12-11-2009 JUZGADO 15 CIVIL MPL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA S.A.

A: ORTEGA ROJAS JHON JAIRO

X C.C. 98.493.237

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 26-01-2011 Radicación: 2011-561

Doc: OFICIO 0335 del 21-01-2011 TESORERIA MPL de COPACABANA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA: 0444 EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA . CONCURRE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE COPACABANA

A: ORTEGA ROJAS JHON JAIRO

X CC.98.493.237

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 22-03-2013 Radicación: 2013-2431

Doc: OFICIO 652 del 14-12-2011 JUZGADO 015 CIVIL MUNICIPAL de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO PROCESO EJECUTIVO (RAD.2009-01257)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BBVA COLOMBIA

A: ORTEGA ROJAS JOHN JAIRO

CC# 98493237

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 22-03-2013 Radicación: 2013-2433

Doc: OFICIO 1144 del 15-03-2013 MUNICIPIO DE COPACABANA de COPACABANA

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE EMBARGO POR JURISDICCION COACTIVA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE COPACABANA

A: ORTEGA ROJAS JOHN JAIRO

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 18-04-2013 Radicación: 2013-3016

Doc: ESCRITURA 328 del 21-03-2013 NOTARIA TERCERA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$300,000,000

ESPECIFICACION: CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL: 0128 CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210719636845342199

Nro Matrícula: 012-1713

FOLIO CERRADO

Pagina 5 TURNO: 2021-20381

Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 08:10:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: ORTEGA ROJAS JOHN JAIRO

CC# 98493237

A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO LA TRINIDAD

X NIT. 800.256.769-6

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 09-07-2014 Radicación: 2014-6960

Doc: ESCRITURA 0137 del 12-02-2014 NOTARIA TERCERA de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) (ACTUALIZA AREA- 89.983M2- SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL 2013-43114 DE 12-07-2013)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO LA TRINIDAD

X NIT. 800.256.769-6

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 02-03-2017 Radicación: 2017-2140

Doc: ESCRITURA 168 del 02-02-2017 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE -HOY

X

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 02-03-2017 Radicación: 2017-2142

Doc: ESCRITURA 386 del 23-02-2017 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 168 DEL 02-02-2017 NOTARIA 23 DE MEDELLIN EN CUANTO PROTOCOLIZAR LA LICENCIA DE LOTE, SE ACLARA LA ESCRITURA 0137 DEL 12-02-2014 NOTARIA 3 ENVIGADO EN CUANTO DAR CLARIDAD DEL NOMBRE DEL FIDEICOMISO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE -HOY

X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *16*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

3 -> 43335

6 -> 3692

15 -> 77824LOTE 1A



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210719636845342199

Nro Matrícula: 012-1713

FOLIO CERRADO

Pagina 6 TURNO: 2021-20381

Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 08:10:30 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

15 -> 77825LOTE 1B

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-69

Fecha: 13-04-2011

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-20381

FECHA: 19-07-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FOLIO CERRADO

El Registrador: ADRIANA MARIA PALACIO URIBE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210719437745342200

Nro Matrícula: 012-77825

Pagina 1 TURNO: 2021-20380

Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 08:10:25 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 012 - GIRARDOTA DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: COPACABANA VEREDA: LA TRINIDAD

FECHA APERTURA: 07-03-2017 RADICACIÓN: 2017-2140 CON: ESCRITURA DE: 02-03-2017

CODIGO CATASTRAL: **052120100002300350072000000000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1B CON AREA DE 47.034,65 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.168 DE FECHA 02-02-2017 EN NOTARIA VEINTITRES DE MEDELLIN (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

ADQUIRIO EL PREDIO OBJETO DE LOTE EN MAYOR EXTENSION ASI: POR ESCRITURA 328 DEL 21-03-2013 NOTARIA TERCERA DE ENVIGADO CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DE: ORTEGA ROJAS JOHN JAIRO, A: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO LA TRINIDAD, REGISTRADA EL DIA 18-04-2013 EN LA MATRICULA 012-1713. ADQUIRIO POR ESCRITURA 1853 DEL 31-10-2006 NOTARIA 14 DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: RUIZ LEMA JUAN CRISOSTOMO, RUIZ VELEZ JUAN GUILLERMO, RUIZ VELEZ LUIS EDUARDO, VELEZ DE RUIZ FABIOLA, RUIZ VELEZ LUZ AMPARO, ECHEVERRI VILLA MARIA ADELAIDA, RUIZ VELEZ GABRIEL ALBERTO, RUIZ VELEZ JORGE MARIO, SALAZAR JARAMILLO OVIDIO, A: ORTEGA ROJAS JOHN JAIRO, REGISTRADA EL DIA 18-12-2006 EN LA MATRICULA 012-1713. ADQUIRIO POR ESCRITURA 983 DEL 30-03-1992 NOTARIA 13. DE MEDELLIN COMPRAVENTA, DE: ISAZA PALAU EDUARDO, ISAZA PALAU FERNANDO, ISAZA DE SCHELESINGER ALICIA, A: RUIZ LEMA JUAN, VELEZ DE RUIZ FABIOLA, RUIZ VELEZ JUAN GUILLERMO, RUIZ VELEZ LUIS EDUARDO, RUIZ VELEZ LUZ AMPARO, RUIZ VELEZ GABRIEL ALBERTO, ECHEVERRI VILLA MARIA ADELAIDA, RUIZ VELEZ JORGE MARIO, SALAZAR JARAMILLO OVIDIO, REGISTRADA EL DIA 14-04-1992 EN LA MATRICULA 012-1713.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE DE TERRENO MUNICIPIO DE COPACABANA LOTE 1B

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

012 - 1713

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 02-03-2017 Radicación: 2017-2140

Doc: ESCRITURA 168 del 02-02-2017 NOTARIA VEINTITRES de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LOTE: 0920 LOTE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE -HOY

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GIRARDOTA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210719437745342200

Nro Matrícula: 012-77825

Pagina 2 TURNO: 2021-20380

Impreso el 19 de Julio de 2021 a las 08:10:25 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 23-01-2021

SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL, CON LA SUMINISTRADA POR CATASTRO DEPARTAMENTAL ANTIOQUIA, RES. 0000000068741 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES. NO. 09089 DE 29/10/2020 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-20380

FECHA: 19-07-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: ADRIANA MARIA PALACIO URIBE

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

RENDICIÓN DE CUENTAS SEMESTRAL

Del 01 de enero al 30 de junio de 2022.

Conforme lo dispuesto por la Circular Externa No. 007 de 2017 de la Superintendencia Financiera de Colombia y en relación con la obligación para La Fiduciaria de Rendir Cuentas de su gestión, según lo establece el Artículo 1234, Numeral 8 del Código de Comercio, a continuación se procede a dar cumplimiento a las mencionadas disposiciones así:

1. GENERALIDADES

1.1. Nombre del Fideicomiso

Fideicomiso: 233985 - Fideicomiso Oporto Campestre

1.2. Tipología del Fideicomiso

Tipo de Negocio: 2 - FIDUCIA INMOBILIARIA
Subtipo de Negocio: 1 - ADMINISTRACION Y PAGOS

1.3. Esquema del Negocio

Periodo	Detalle
202206	Beneficiario de área.

1.4. Información Fideicomitentes

Información Fideicomitentes

No Identificación / NIT	Nombre / Razón Social	% Part
900648675	OPORTO CAMPESTRE S.A.S	100.00%

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

1.5. Información Beneficiarios

Información Beneficiarios

Tipo	No Identificación	Tercero	% Part	Estado
O	890903937	ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.	0.00%	A
P	70119643	LUIS FERNANDO	0.00%	I
O	860034594	SCOTIABANK COLPATRIA	0.00%	A
P	98493237	JOHN JAIRO	0.00%	I
P	8398712	WILLIAM DE JESUS	0.00%	I
P	900648675	OPORTO CAMPESTRE S.A.S	100.00%	A

1.6. Fecha Inicio del Contrato

Fecha Inicio de Contrato: Marzo 20 de 2013

1.7. Fecha Terminación del Contrato

Fecha Terminación Contrato: Marzo 20 de 2033

1.8. Duración del Contrato

Periodo	Detalle
202206	De acuerdo a lo establecido en el Otrosí No. 1 al Contrato Fiduciario, establece que la siguiente duración para la ETAPA DE ESCRITURACIÓN, en la cual se encuentra la Etapa 1 del Proyecto Oporto Campestre, así: Cumplidas las actividades de la Etapa de Ejecución se procederá a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción. Una vez concluya la etapa de escrituración, lo cual comprenderá todas las Unidades del Proyecto de Construcción, se procederá a la liquidación del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato. Esta Etapa tendrá una duración de seis (6) meses prorrogables automáticamente por seis (6) meses más, en caso de así requerirlo el Fideicomitente B. Durante esta etapa se realizarán las actividades consagradas en el numeral 6.3. del Capítulo VI del Contrato de Fiducia.

1.9. Bienes Fideicomitados

Periodo	Detalle
202206	Recursos de los Beneficiarios de Área y los lotes identificados con Matriculas Inmobiliaria números 012-1713 y 012-22075

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

1.10. Otrosíes Firmados

TIPO DE ACTO	A continuación se detallan los otrosíes suscritos en el contrato de Fiducia hasta la fecha del presente informes de rendición de cuentas: Otrosí N° 1, firmado el 18 de junio de 2014, por medio del cual se establece modificar del contrato de Fiducia la CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan que la Gerencia, Promoción, Construcción y Ventas del Proyecto de Construcción estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE B. - CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan que EL FIDEICOMITENTE B informará a cargo de quien estará la Interventoría y Control del proyecto de Construcción una vez se encuentren cumplidas las condiciones para el punto de equilibrio, de conformidad a lo establecido en la cláusula cuarta del Contrato de Preventas. - CLÁUSULA 3. Las partes acuerdan modificar el nombre del Fideicomiso o Patrimonio Autónomo a OPORTO CAMPESTRE, por lo que en adelante toda referencia que se haga en el Contrato de Fiducia al Fideicomiso o Patrimonio Autónomo LA TRINIDAD, se entenderá como Fideicomiso o Patrimonio Autónomo a OPORTO CAMPESTRE. CLÁUSULA 4. Las partes acuerdan modificar la duración que tendrá cada una de las Etapas del Fideicomiso, establecidos en el Capítulo VI del Contrato de Fiducia. - CLÁUSULA 5. Las partes acuerdan modificar la Comisión Fiduciaria pactada en el Contrato de Fiducia, por lo que en adelante el numeral 11.2. del Capítulo XI del Contrato de Fiducia sufre una modificación. - CLÁUSULA 6. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.
---------------------	---

TIPO DE ACTO	Otrosí N° 2, firmado el 29 de octubre de 2014, por medio del cual se establece modificar del contrato de Fiducia la CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan que el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN que desarrollará el Fideicomitente B por su cuenta y riesgo se denominará OPORTO CAMPESTRE ubicado en el Municipio de Copacabana, Antioquia, y será un proyecto inmobiliario de 864 unidades de vivienda que se desarrollará en 4 Etapas, las cuales constan de: a. Etapa 1: una (1) torre de doscientos cuarenta (216) apartamentos o unidades de vivienda. b. Etapa 2: una (1) torre de doscientos cuarenta (216) apartamentos o unidades de vivienda. c. Etapa 3: una (1) torre de doscientos cuarenta (216) apartamentos o unidades de vivienda. d. Etapa 4: una (1) torre de doscientos cuarenta (216) apartamentos o unidades de vivienda. CLÁUSULA 2. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.
---------------------	---

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

TIPO DE ACTO	Otrosí N° 3, firmado el 29 de julio de 2015, por medio del cual se establece modificar del contrato de Fiducia la CLÁUSULA 1. COMISIÓN FIDUCIARIA. CLÁUSULA 2. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.
---------------------	--

TIPO DE ACTO	Otrosí N° 4, firmado el 18 de enero de 2017, por medio del cual se establece modificar del contrato de Fiducia la CLÁUSULA 1. Las partes acuerdan que la figura de Beneficiario temporal consagrada en el contrato de la presente modificación deja de existir, al confundirse con el fideicomitente tal calidad. CLÁUSULA 2. Las partes acuerdan adicionar la definición de ACREEDOR BENEFICIARIO al CAPITULO II. CLÁUSULA 3. Modificar con el párrafo el Numeral 5.1 - OBJETO. - CLÁUSULA 4. Adicionar el Numeral 6.2 literal b del CAPITULO VI con el Numeral 8 del contrato. - CLÁUSULA 5. Adicionar el Numeral 7.5 literal b del CAPITULO VII con el Numeral 11 del contrato. - CLÁUSULA 6. Capítulo IX Clausula de PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS. - CLÁUSULA 7. Las partes del contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí, que no se entienden modificadas por el presente documento, continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.
---------------------	---

TIPO DE ACTO	Otrosí N° 5, firmado en el mes de septiembre de 2018, por medio del cual se establece modificar del contrato de Fiducia la CLÁUSULA 1. Es voluntad de las Partes modificar única y exclusivamente la definición de Acreedor Beneficiario, que fue adicionada mediante el Otrosí No. 4. Definiciones: ACREEDOR BENEFICIARIO. - CLÁUSULA 2. CLÁUSULAS NO MODIFICADAS. Las demás Cláusulas del Contrato de Fiducia y de los Otrosíes No. 1, 2, 3 y 4 que no fueron modificadas expresamente por el presente Otrosí, se mantienen en su integridad, y por consiguiente, continúan vigentes y sin modificación alguna, salvo que contraríen las disposiciones contenidas en el presente documento
---------------------	--

TIPO DE ACTO	Otrosí N° 6, firmado el 19 de enero de 2021, por medio del cual se establece modificar del contrato de Fiducia la CLÁUSULA PRIMERA: Las partes acuerdan modificar la descripción del Proyecto de Construcción definido en el Capítulo II del Contrato de Fiducia, la cual en adelante para todos los efectos se entenderá así: CAPÍTULO II. DEFINICIONES PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN: Es el proyecto inmobiliario que el Fideicomitente desarrollará el por su cuenta y riesgo, ubicado en el Municipio de Copacabana Antioquia, el cual consta de 864 unidades de vivienda y 4 locales comerciales que se desarrollarán en 4 Etapas, de la siguiente forma: Etapa 1: una (1) torre de doscientos dieciséis (216)
---------------------	--

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

apartamentos o unidades de vivienda y cuatro (4) locales comerciales.

Etapa 2: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.

Etapa 3: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.

Etapa 4: una (1) torre de doscientos dieciséis (216) apartamentos o unidades de vivienda.

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

El Proyecto de Construcción podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente el Fideicomitente B, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) con ocasión de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos o que no alteren sustancialmente la calidad y/o el área de las unidades señaladas; (iii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a la Fiduciaria; y/o (iv) modificaciones que unilateralmente el Fideicomitente B determine efectuar al Proyecto. Esta salvedad deberá quedar establecida en los Encargos de Vinculación que suscribirán los Beneficiarios de Área.

CLÁUSULA SEGUNDA: Las Partes del Contrato acuerdan que las demás cláusulas y párrafos del Contrato de Fiducia referido en el presente Otrosí No. 6, no se entienden modificadas por el presente documento, y continúan vigentes, iguales y sin modificación alguna.

TIPO DE ACTO

1. Otrosí No. 7 del Contrato Fiduciario, suscrito el 29 de octubre de 2021, el cual realiza las siguientes modificaciones:

CLÁUSULA PRIMERA: Modifica el Capítulo II - Definiciones - PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN, el cual establece que el Proyecto inmobiliario que el Fideicomitente desarrollará el por su cuenta y riesgo, ubicado en el Municipio de Copacabana Antioquia, consta de 470 Unidades de Vivienda y 4 Locales Comerciales que se desarrollarán en dos Etapas

Etapa 1: Una Torre con 216 Apartamentos o unidades de vivienda y cuatro (4) locales comerciales.

Etapa 2: Una Torre de 258 Apartamentos o Unidades de Vivienda

Así mismo, establece que el proyecto se ejecutará de acuerdo con los planos, diseños y especificaciones que presente el Fideicomitente a la Fiduciaria, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes. Así mismo, el Proyecto podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente el Fideicomitente B, en razón de exigencias formuladas por autoridades

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

competentes al expedir la licencia de Urbanización y Construcción respecto de número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura entre otros aspectos.

Se adiciona el PARÁGRAFO PRIMERO: Por medio del cual el Fideicomitente declara indemne a la Fiduciaria al FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE, por cualquier tipo de responsabilidad que se genere, por culpa suya, con atención a la función del Fideicomitente como responsable exclusivo del desarrollo del proyecto inmobiliario del FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE. El Fideicomitente se obliga a mantener indemne a la Fiduciaria contra las reclamaciones que sean presentadas en contra de la Fiduciaria, directamente o como vocera del Fideicomiso, derivadas del contrato fiduciario y que sobrevengan por culpa o causas atribuibles al Fideicomitente. el Fideicomitente, mantendrá así mismo indemne a la Fiduciaria, por cualquier condena que se imponga a ésta, o al FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE, y que se derive de las relaciones contractuales o extracontractuales que el FIDEICOMITENTE tenga con terceros y cuando estas condenas se produzcan por culpa o causas atribuibles al Fideicomitente.

2. Documento de Fe de Erratas, suscrito con fecha 23 de diciembre de 2021, el cual modifica las Unidades del Proyecto establecidas en el contrato de Otrosí No. 7 del Contrato Fiduciario, suscrito el 29 de octubre de 2021, en el siguiente sentido:.
El Proyecto inmobiliario que el Fideicomitente desarrollará el por su cuenta y riesgo, ubicado en el Municipio de Copacabana Antioquia, consta de 474 Unidades de Vivienda y 4 Locales Comerciales que se desarrollarán en dos Etapas
Etapla 1: Una Torre con 216 Apartamentos o unidades de vivienda y cuatro (4) locales comerciales.
Etapla 2: Una Torre de 258 Apartamentos o Unidades de Vivienda

1.11. Aportante del Lote al Fideicomiso

Periodo	Detalle
202206	JHON JAIRO ORTEGA ROJAS

1.12. Fecha Transferencia del Lote

Periodo	Detalle
202206	El lote fue transferido al Fideicomiso Oporto Campestre con fecha del 21 de Marzo de 2013 mediante Escritura pública No 328 de la Notaría Tercera de Envigado.

1.13. Información General del Proyecto

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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

Proyecto Inmobiliario: 615 - PROYECTO OPORTO CAMPESTRE
774 - PROYECTO OPORTO CAMPESTRE

1.14. Número de Unidades del Proyecto

Periodo	Detalle
202206	El Proyecto inmobiliario que el Fideicomitente desarrollará el por su cuenta y riesgo, ubicado en el Municipio de Copacabana Antioquia, consta de 474 Unidades de Vivienda y 4 Locales Comerciales que se desarrollarán en dos Etapas independientes entre sí Etapa 1: Una Torre con 216 Apartamentos o unidades de vivienda y cuatro (4) locales comerciales. Etapa 2: Una Torre de 258 Apartamentos o Unidades de Vivienda

1.15. Interventor (s)

Periodo	Detalle
202206	La interventoría del proyecto se encuentra a cargo del señor Luis Fernando Navarro

1.16. Director Fideicomisos / Ejecutivo de Negocios

Periodo	Detalle
202206	Girleza Orozco Orozco

1.17. Contador Fideicomisos

Periodo	Detalle
202206	Victor Astudillo

2. OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA

Objeto: el presente contrato tiene como objeto que la fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos y permita a el fideicomitente b desarrollar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, ventas y promoción del proyecto de construcción, encargándose la fiduciaria de la administración de los recursos del proyecto de construcción y cumpliendo las demás obligaciones que

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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

adquiere en este contrato, hasta la terminación total de las obras del proyecto de construcción. Dichos recursos provendrán de: crédito que para el desarrollo del proyecto que tomará el fideicomitente b; en caso de llegar a requerirse crédito, los pagos realizados por los beneficiarios de área y las escrituras de transferencia de las unidades resultantes del citado proyecto, de los créditos otorgados a los beneficiarios de área, de los recursos propios de el fideicomitente b y demás recursos del fideicomiso la trinidad, debiendo igualmente la fiduciaria, en su oportunidad, transferir las unidades resultantes a los beneficiarios de área, en los términos y condiciones aquí previstos, y a la liquidación del patrimonio autónomo siguiendo las reglas contenidas en el capítulo xiii del presente contrato. La administración de los recursos del proyecto de construcción comprende el recibo e inversión de los recursos y el giro de los mismos en las oportunidades previstas para cada etapa del proyecto de construcción, de acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato.

5.2. El fideicomitente a ostentará la calidad de fideicomitente únicamente hasta el 20 de enero de 2015, fecha en la cual su calidad será transferida de manera automática e irrevocable al fideicomitente b, quien ostentará la calidad de único fideicomitente del presente fideicomiso desde ese momento y, el fideicomitente a únicamente conservará la calidad de beneficiario temporal por los pagos que el fideicomiso le realizará por la suma de cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000), de acuerdo con el procedimiento que se establece en el capítulo ix y x del presente contrato, siempre y cuando se cumplan las condiciones de entrega de recursos que se establezca para el desarrollo del proyecto entre el fideicomitente b y la fiduciaria, hayan recursos suficientes en el fideicomiso y respetando el procedimiento establecido en el capítulo ix y x. En caso de no cumplirse lo anterior, el fideicomitente b debe asumir de forma directa esta obligación, toda vez que el fideicomiso no lo revela de la misma y sólo sirve de fuente de pago en los términos establecidos en el presente contrato

5.3. Por lo anterior, con la suscripción del presente documento el fideicomitente a declara que:

5.3.1. Autoriza de forma expresa e irrevocable al fideicomitente b para desarrollar el proyecto de construcción de que trata el presente documento, por lo que será el fideicomitente b quien pueda adelantar todas las gestiones necesarias para el desarrollo del mismo, sin necesidad de requerimiento o autorización diferente que la suscripción del presente contrato por parte del fideicomitente a, por lo que todas las instrucciones que reciba la fiduciaria serán realizadas por el fideicomitente b, quien tiene el control del fideicomiso que por el presente contrato se constituye.

5.3.2. Declara que su responsabilidad como fideicomitente a del presente fideicomiso, se refiere única y exclusivamente a transferir el derecho de dominio y la propiedad que tiene y ejerce en el lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria no. 012-1713 de la oficina de registro de instrumentos

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

públicos de girardota al citado patrimonio autónomo, el cual realiza de forma firme e irresoluble.

5.3.3. Que el fideicomitente a no tendrá injerencia alguna en la ejecución del proyecto y tendrá derecho única y exclusivamente a los pagos en su favor que establece el presente contrato, razón por la cual no tendrán derecho alguno sobre los demás bienes resultantes del desarrollo del proyecto la trinidad, ni a asumir las pérdidas o utilidades resultantes del mismo.

5.3.4. El control del proyecto y del fideicomiso estará siempre en manos de el fideicomitente b y el fideicomitente a únicamente será beneficiario de un pago.

5.3.5. Que el fideicomitente b es responsable de la construcción, ejecución y calidad del proyecto inmobiliario.

5.3.6. Que no hará parte en la suscripción de otrosíes al contrato de fiducia o a cualquier tipo de modificación o aclaración que sufra el referido contrato de fiducia, independiente del tema de que trate dichos otrosíes.

5.3.7. Que su único interés en el proyecto es el pago que en su favor se estipula en este contrato como contraprestación del inmueble que aportó al mismo.

El desarrollo de la etapa operativa del presente contrato se encuentra sujeto a la condición suspensiva de cumplirse las condiciones para la entrega de los recursos, establecidas en el contrato de encargo fiduciario de preventas que suscribirá el fideicomitente b con la fiduciaria y a que se suscriba un otrosí entre el fideicomitente b y la fiduciaria en el que se establezcan las características del proyecto de construcción y la comisión que percibirá la fiduciaria en dicha etapa.

3. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

Obligaciones generales de la fiduciaria:

- 1) realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de conformidad con lo establecido en el mismo.
- 2) constituir un encargo fiduciario específico en el cual mantendrá los recursos del patrimonio autónomo.
- 3) ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del patrimonio autónomo, por 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 mismos le proporcione el fideicomitente b, salvo que tal información deba ser conocida por la fiduciaria en desarrollo de los deberes que las leyes y el presente contrato le imponen como profesional y experto en negocios fiduciarios.
- 4) informar a el fideicomitente b las circunstancias que surjan en cualquier momento del contrato y que

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del proyecto de construcción.

5)transigir, desistir o apelar las decisiones de los árbitros o de amigables componedores en las cuestiones de interés frente a terceros y aún de los mismos fideicomitentes, para lo cual éstos desde ya y para entonces, instruyen y facultan a la fiduciaria.

6)pedir de manera inmediata instrucciones a el fideicomitente a y/o b cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos que no le sean imputables e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.

7)pedir instrucciones a la superintendencia financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato o de las instrucciones impartidas por el fideicomitente b en el desarrollo del mismo. Cuando la fiduciaria haga uso de esta facultad que-darán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la superintendencia financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

8)elaborar un informe mensual el cual deberá ser presentado a el fideicomitente b, en el cual se describa detalladamente la labor desarrollada por la fiduciaria en el respectivo periodo. Si la fiduciaria no recibe reparo alguno al informe presentado dentro de las cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su recibo por parte de el fideicomitente b, este se entenderá aprobado.

9)rendir cuentas de su gestión.

10)las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

7.6 responsabilidad de la fiduciaria:

1)la responsabilidad que adquiere la fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del código civil.

2)la fiduciaria sólo será responsable por la recepción, pago y desembolso con los recursos existentes en el fideicomiso, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de el fideicomitente a y/o fideicomitente b ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.

3)la fiduciaria no es constructor, gerente, promotor, vendedor, proveedor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

Parágrafo primero: lo estipulado en la presente cláusula debe incorporarse en el texto de los contratos que suscriba la fiduciaria con los beneficiarios de área.

Parágrafo segundo: la fiduciaria se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de el fideicomitente a y/o fideicomitente b.

Parágrafo tercero: la fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

Parágrafo cuarto: los eventuales retardos de la fiduciaria para ejercer sus derechos frente a el fideicomitente a y/o fideicomitente b por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éste previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de la fiduciaria a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del contrato.

4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE

Obligaciones de las partes durante la etapa preoperativa:

A)a cargo de el fideicomitente a:

- 1)aportar a título de fiducia mercantil irrevocable, al fideicomiso que por el presente contrato se constituye, el inmueble denominado la trinidad, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 012-1713 de la oficina de registro de instrumentos públicos de girardota, de forma firme e irresoluble.
- 2)cumplir las normas de prevención de lavado de activos, para lo cual los fideicomitentes se comprometen a actualizar la información solicitada por la fiduciaria cada vez que ésta la requiera y en todo caso, al menos una vez al año.
- 3)abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración y ejecución del presente contrato.

B)a cargo de el fideicomitente b:

- 1)aportar a título de fiducia mercantil irrevocable, al fideicomiso que por el presente contrato se constituye, el inmueble ubicado en la urbanización ciudad machado del municipio de copacabana, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 012-22075 de la oficina de registro de instrumentos públicos de girardota, de forma firme e irresoluble.
- 2)definir las características del proyecto a construirse, debiendo suscribir un otrosí con la fiduciaria en el

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

que se establezcan las características del proyecto de construcción y la comisión que percibirá la fiduciaria en dicha etapa, previo a la vinculación de cualquier beneficiario de área al proyecto.

3) pagar la remuneración a la fiduciaria según la tarifa establecida en el presente contrato y suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos de este contrato, en caso de que no existan recursos disponibles o que habiéndolos, su naturaleza demande que sean asumidos directamente por los fideicomitentes.

4) otorgar a favor de la fiduciaria un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias que por virtud de este contrato se obliga a pagar a su favor.

5) suministrar toda la información y documentación requerida por la fiduciaria y ampliar las instrucciones cuando se necesite para dar cumplimiento al presente contrato.

6) cumplir las normas de prevención de lavado de activos, para lo cual los fideicomitentes se comprometen a actualizar la información solicitada por la fiduciaria cada vez que ésta la requiera y en todo caso, al menos una vez al año.

7) abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la celebración y ejecución del presente contrato.

8) responder ante la fiduciaria por los perjuicios que le ocasione en desarrollo del presente contrato.

9) cumplir con todos los trámites y las obligaciones ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la ley, en especial las obligaciones que emanan de: decreto 19 de 2012, ley 1480 de 2011, decreto 2180 de 2006 y ley 962 de 2005 con sus modificaciones respectivas.

10) cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente contrato y de la ley.

Etapas de ejecución: esta etapa tendrá la duración que se establezca mediante otrosí al presente contrato.

En esta etapa se deberán cumplir las siguientes actividades:

A) a cargo de el fideicomitente b):

1) solicitar y/o aportar con la coadyuvancia de la fiduciaria los documentos exigidos por las autoridades correspondientes para anunciar y promocionar los inmuebles del proyecto.

2) instalar una valla de acuerdo con las normas de planeación y de la superintendencia financiera correspondientes, donde se mencione a la fiduciaria como administradora de los bienes y recursos del proyecto de construcción, incluyendo el número de la cuenta del fideicomiso donde se reciban los recursos del mismo, todo de conformidad con lo previsto en el numeral 5.2. Del capítulo primero título quinto de la circular básica jurídica expedida por la superintendencia financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen. La fiduciaria suministrará el modelo de la leyenda

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

que debe ser incluida en la valla, al igual que las condiciones exigidas por la superintendencia financiera.

3)instruir irrevocablemente a la fiduciaria para que el fideicomiso realice los pagos y desembolsos al beneficiario temporal descritos en el capítulo ix y x del presente contrato con los recursos del patrimonio autónomo, de acuerdo con la prelación allí establecida, hasta el monto de los recursos existentes y disponibles para ello en el fideicomiso, para lo cual deberá contar con la aprobación escrita del interventor.

4)promover las ventas y/o transferencia de las unidades del proyecto de construcción.

5)suscribir los encargos de vinculación con los beneficiarios de área.

6)coordinar el correcto diligenciamiento por parte de los beneficiarios de área, de los formatos que le entregue la fiduciaria a fin de dar cumplimiento al programa de conocimiento al cliente de la superintendencia financiera y entregarlos a la fiduciaria junto con la documentación requerida.

7)presentar mensualmente un informe a la fiduciaria con indicación de las actividades realizadas, incluyendo lo relativo a trámites de permisos y licencias entre otros.

8)otorgar a favor de la fiduciaria un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias que por virtud de este contrato se obliga a pagar a su favor.

9)el fideicomitente b se obliga a entregar al patrimonio autónomo las licencias aproba-das, pagadas y vigentes.

10)transferir al patrimonio autónomo los siguientes documentos: planos de alindramiento y minuta del reglamento de propiedad horizontal y todos los demás documentos, planos, permisos y otros bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el proyecto de construcción.

11)presentar a la fiduciaria la radicación de documentos otorgada por la autoridad competente para la enajenación y/ o transferencia de las unidades del proyecto.

12)llevar la contabilidad y control presupuestal del proyecto de construcción.

13)destinar los recursos que le desembolse el fideicomiso única y exclusivamente, al pago de las obligaciones con los proveedores y contratistas, cubriendo únicamente los insumos y/o servicios para el desarrollo del proyecto de construcción.

14)liquidar todo lo relativo a impuestos y remitir para la firma de la fiduciaria los formularios respectivos o declarar los impuestos previo poder otorgado por escritura pública por la fiduciaria. En tal caso el fideicomitente es responsable de cualquier reclamación o sanción que se presente en forma posterior por la presentación a la declaración de los impuestos.

15)otorgar junto con la fiduciaria la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y obtener el registro de la misma, obligándose a asumir la administración provisional y entrega de bienes comunes al administrador definitivo de la propiedad horizontal que surja.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

16) en el evento en que de acuerdo con las normas tributarias del municipio o distrito en el cual esté ubicado el lote, el sujeto pasivo del impuesto de delineación urbana sea el propietario del inmueble y la liquidación del impuesto la formule el contribuyente, el fideicomitente b deberá presentar la declaración del impuesto de delineación urbana que se cause con ocasión de la licencia de construcción o sus modificaciones que se expidan para el lote, de acuerdo con el poder especial que le otorgue la fiduciaria como vocera del fideicomiso, si para la fecha de la causación del impuesto el lote se encuentra fideicomitado, y remitir a la fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la declaración copia de la misma.

17) aportar al fideicomiso todas las mejoras que se adelanten en el lote. Para efectos de la contabilidad del fideicomiso se registrarán como incrementos las mejoras efectuadas en el lote, de conformidad con las certificaciones que el fideicomitente b remita a la fiduciaria mensualmente y según el procedimiento que defina la fiduciaria.

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

Etapas de escrituración y liquidación: cumplidas las actividades de la etapa de ejecución se procederá a la escrituración, que tendrá la duración que se establezca mediante otro sí al presente contrato y, una vez concluya la etapa de escrituración, se procederá a la liquidación del fideicomiso.

Durante esta etapa se realizarán las siguientes actividades:

A) a cargo de el fideicomitente b:

1) entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de las escrituras de transferencia a título de beneficio y de los documentos que la fiduciaria deba suscribir en desarrollo de este contrato. La fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones e introducir o pedir el cambio de su contenido.

2) tramitar la escrituración y registro de las unidades del proyecto de construcción.

3) realizar la entrega material de las unidades del proyecto de construcción a cada uno de los beneficiarios de área y remitir a la fiduciaria las actas de entrega.

4) entregar las zonas comunes a la firma administradora o a la copropiedad en los términos de la ley 675 de 2001 y enviar el acta de entrega respectiva a la fiduciaria.

5) remitir a la fiduciaria copia de las constancias de inscripción de las escrituras de transferencia de las unidades del proyecto de construcción, a favor de los beneficiarios de área.

6) las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

Obligaciones generales de el fideicomitente a:

1) responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del bien fideicomitado transferido a su cargo en desarrollo del presente contrato. El fideicomitente a desde ahora autoriza a la fiduciaria para

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad del (los) bien(es) inmueble(s), sin que la fiduciaria asuma responsabilidad alguna por este concepto.

2) instruir a la fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.

3) permitir al fideicomitente b el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.

4) impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el patrimonio autónomo, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.

5) para todos los efectos legales el fideicomitente a renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.

7.2 obligaciones generales de el fideicomitente b:

1) responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitados transferidos en desarrollo del presente contrato y los que se adicionen al patrimonio autónomo, en particular por las unidades del proyecto de construcción, conforme a la ley, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al fideicomiso y a la fiduciaria en dicho sentido. En todo caso se obliga al saneamiento y a responder a la fiduciaria y a terceros adquirentes del(los) bien(es) por los cargos no pagados a las entidades distritales, de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios. El fideicomitente b desde ahora autoriza a la fiduciaria para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad del (los) bien(es) inmueble(s), sin que la fiduciaria asuma responsabilidad alguna por este concepto.

2) mantener los inmuebles fideicomitados a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados del lote, quedando facultada la fiduciaria para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la fiduciaria obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.

3) pagar directamente a la fiduciaria la remuneración pactada durante cada etapa, y aportar los recursos necesarios en caso que no existan suficientes o disponibles en el fideicomiso.

4) responder jurídica y económicamente por sus trabajadores, quienes no tendrán relación laboral alguna con el fideicomiso ni con la fiduciaria.

5) instruir a la fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.

6) prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.

7) suministrar a tiempo, en forma suficiente y exacta, los balances, flujos de caja, avances de contratos, cuentas pendientes, informes sobre obras ejecutadas, contratadas y faltantes.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

8)el fideicomitente b adelantará el proyecto de construcción sobre el lote, ejerciendo la tenencia de los inmuebles a título de comodato precario de conformidad con el contrato que el fideicomitente b se obliga a suscribir con la fiduciaria, por lo que se obliga de manera especial a: a) conservar el lote y la construcción que en él se levante, empleando el mayor cuidado para este fin, respondiendo hasta de la culpa levisima, en los términos del artículo 63 del código civil. B) pagar los servicios públicos hasta la entrega de las unidades del proyecto de construcción a los beneficiarios de área, así como cualquier impuesto, tasa, contribución o gravamen que afecte los mismos; c) responder por la calidad de la obra y por cualquier deterioro del lote y de la construcción que en él se levante y de su pérdida total o parcial, si a ello hubiere lugar, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En cualquier evento de deterioro o pérdida, el fideicomitente b deberá dar aviso a la fiduciaria y deberá proceder a repararlos por su cuenta y riesgo, y dejarlos en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con su naturaleza, a entera satisfacción de la fiduciaria, dentro del término indicado por la misma.

9)impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el patrimonio autónomo, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al fideicomiso o a terceros afectados.

10)para todos los efectos legales el fideicomitente b renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.

11)asumir la administración provisional de la propiedad horizontal que surja del desarrollo del proyecto de construcción, y entregar los bienes comunes al administrador definitivo de la misma.

12)adelantar el cobro prejurídico y jurídico, de las obligaciones a cargo de los beneficiarios de área que presenten mora en el cumplimiento de sus obligaciones. Para tales efectos la fiduciaria otorgará los poderes especiales a los abogados que para tal fin designe y contrate el fideicomitente b.

13)en caso de terminación y liquidación del contrato de fiducia, estando en curso una o varias demandas judiciales en contra del fideicomiso, el fideicomitente b con la suscripción del presente documento se obliga a aceptar la sucesión procesal, en los términos del artículo 60 del código de procedimiento civil, sin otra formalidad que la solicitud que en tal sentido le realice la fiduciaria y asumiendo los derechos y obligaciones del (de los) proceso(s) y todas las cargas y responsabilidades que impliquen la adquisición de la cosa litigiosa del (de los) proceso(s) en curso, por la extinción del fideicomiso.

14)realizar las entrevistas de los potenciales beneficiarios de área atendiendo las normas de sarlaft expedidas por la superintendencia financiera.

5. DESARROLLO Y EJECUCION DEL FIDEICOMISO

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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

5.1. Ubicación del Proyecto Inmobiliario

Periodo	Detalle
202206	Municipio de Copacabana, Antioquia

5.2. Responsable de la Construcción del Proyecto

Periodo	Detalle
202206	OPORTO CAMPESTRE S.A.S Nit. 900648675

5.3. Estado Cumplimiento Cond. Entrega Recursos

Periodo	Detalle
202206	Cumplido.

5.4. Fecha | Cumplimiento Cond. Entrega Recursos

Periodo	Detalle
202206	En enero de 2016 se cumplieron las condiciones de entrega de recursos por parte del Fideicomitente.

5.5. Destino Valor Girado <Constructor o Fideicomiso>

Periodo	Detalle
202206	Fideicomiso Oporto Campestre administrado a la fecha del presente informe por la Fiduciaria Corficolombiana S.A.

5.6. Estado Licencia Construcción y Permiso de Ventas

Periodo	Detalle
202206	Vigente.

5.7. Número de Vinculados | Beneficiarios de Área

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

Periodo	Detalle
202206	A la fecha de corte del presente informe se tienen 119 Beneficiarios de área vinculados al proyecto con unidades Activas

5.8. Etapa del Proyecto Inmobiliario

Periodo	Detalle
202206	A la fecha de corte del presente informe, el Fideicomiso se encuentra en etapa de escrituración en su etapa No. 1, toda vez que la fase Preoperativa de la Etapa 2 del proyecto no es administrada por la Fiduciaria Corficolombiana.

5.9. Porcentaje Avance de Obra del Proyecto

Periodo	Detalle
202206	La Fiduciaria Corficolombiana S.A., en condición de vocera y administradora del Fideicomiso Oporto Campestre, se permite informar que el último informe recibido por parte de la Interventoría del Proyecto, corresponde al INFORME DE INTERVENTORIA ADMINISTRATIVA - FINANCIERA "FINAL A ENERO DE 2021", en donde se informa un avance de obra correspondiente al 99%. Informe final de interventoría recibido con corte al mes de enero de 2021, el proyecto tiene un avance de obra del 99%. Es de anotar que dicho informe se adjunta como anexo al presente informe de rendición de cuentas.

5.10. Resumen Informe de Interventoría

Periodo	Detalle
202206	Informe final de interventoría recibido con corte al mes de enero de 2021, el proyecto tiene un avance de obra del 99%. Acatando las medidas del Gobierno Nacional, se hizo un llamado a tomar las medidas de prevención y protección recomendadas por el Ministerio de Salud frente a la detección de casos por COVID-19.

5.11. Calidad en que Fiduciaria Transfiere la Unidad Inm

Periodo	Detalle
202206	La fiduciaria transfiere a título de beneficio.

6. GESTIÓN DEL RIESGO

Fiduciaria Corficolombiana S.A. cuenta con un sistema de administración de riesgo operativo (SARO) el cual permite identificar, medir, controlar y monitorear eficientemente los riesgos asociados a la

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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

administración de la Gestión Fiduciaria de Negocios por tipología de Negocio Fiduciario.

Así mismo, cuenta con un sistema de gestión de riesgos de liquidez (SARL) el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de liquidez y de mercado asociado a las Carteras Colectivas administradas por la Fiduciaria en la cual se administran los recursos del Encargo Fiduciario. Se precisa que la Fiduciaria no realiza una medición independiente de riesgos de mercado y liquidez del Fideicomiso administrado, situación que el Encargante declara conocer y aceptar.

7. ASPECTOS RELEVANTES

De acuerdo con las obligaciones contractuales, Fiduciaria Corficolombiana S.A. en su calidad de Vocera y Administradora del Fideicomiso, realiza todas las gestiones asignadas por el FIDEICOMITENTE para atender y administrar los recursos según los términos consagrados en el Contrato de Fiducia.

Periodo	Detalle
202206	1. Estimado Adquiriente del proyecto OPORTO CAMPESTRE: - Informamos que en el estado de cuenta adjunto al presente informe de rendición de cuentas con corte al mes de Junio de 2022, es posible encontrar registros o ajustes realizados al saldo depositado para la compra del inmueble objeto del presente informe, los cuales solo se hacen con el fin de tener al día los saldos aportados realmente por usted al proyecto. En virtud de lo anterior, le solicitamos solo tener en cuenta el valor del inmueble, el saldo aportado y el valor pendiente de pago del estado de cuenta adjunto.2. Fiduciaria Corficolombiana se permite informarle que todos los trámites con respecto a solicitudes de certificados de aportes y/o estados de cuenta, se canalizan directamente con las asesoras de la sala de ventas las cuales nos hacen llegar su solicitud y se atenderán en los tiempos requeridos. Para solicitudes como gestión de cartera y modificaciones en los planes de aportes solo deben de ser gestionados a través de los funcionarios de la sala de ventas del Proyecto Inmobiliario.

Periodo	Detalle
202206	3. Las obligaciones del FIDEICOMITENTE se estipulan en relación con el BENEFICIARIO DE ÁREA y con independencia de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO mismo, por lo tanto todo reclamo, queja, derecho de petición o solicitud de desistimiento debe ser canalizada inicialmente con el Fideicomitente.4. A la fecha de corte del presente informe, el Fideicomiso se encuentra en etapa de escrituración de las unidades inmobiliarias integrantes de la etapa 1 del Proyecto Oporto Campestre, toda vez que la etapa No. 2 del Proyecto, en su etapa PREOPERATIVA no se administra por parte de la Fiduciaria Corficolombiana S.A.5. En el mes de mayo de 2022, la Fiduciaria Corficolombiana S.A., fue notificada por parte de la Sociedad Fideicomitente OPORTO CAMPESTRE S.A., acerca de la radicación del trámite de demanda de restitución de inmuebles ante el Juez 4 circuito de Medellín Antioquia, en contra del Sr. Giorgio Pareja Triboni.

8. ESTADO DE CUENTA DEL BENEFICIARIO DE ÁREA

Se adjunta al presente informe su Estado de Cuenta.

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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

El Numeral 5.2.3.5 de la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, establece que en los contratos fiduciarios a través de los cuales se desarrollen o ejecuten proyectos inmobiliarios se debe incluir: La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse, prohibición ésta que se encuentra el Contrato de Fiducia y por lo cual le recordamos que los dos (2) medios de recaudo que los adquirentes deben utilizar para pagar las cuotas por la compra de su unidad inmobiliaria son los siguientes:

- Tarjeta de Recaudo Fiduciaria Corficolombiana

Entidades Financieras Recaudadoras: Av Villas y Bancolombia.

Recuerde que si la consignación es en cheque sólo la podrá realizar en Bancolombia. Por favor tener en cuenta que algunos proyectos inmobiliarios recaudan los dineros a través de la entidad financiera CONFIAR, tanto en cheque como en efectivo.

- PSE Inmobiliario

Ingresando a la página web de la Fiduciaria - www.fiduciariacorficolombiana.com

Dando clic en la opción: Pagos Electrónicos y luego en Pago Cuota de Proyecto Inmobiliario

9. PROCESO DE ACTUALIZACIÓN SARLAFT

De acuerdo a lo señalado en el numeral 1, literales a) y c) del numeral 2 y numeral 3, todos ellos del artículo 102 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el numeral 2.2.4 del Capítulo I, Título II, Parte II, numeral 4.2.2.2.1 del Capítulo IV, Título IV, Parte I y del mismo modo, el numeral 4.2.2.2.1.8.1.1 del Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su calidad de vocera y administradora del negocio fiduciario del cual usted es Cliente, debe cumplir la debida diligencia en el proceso de conocimiento de sus Clientes, a través de la ACTUALIZACIÓN anual de sus respectivos formularios y documentos de soporte SARLAFT.

Por consiguiente y con el objeto de cumplir lo ordenado por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria solicita y agradece su amable y acostumbrada colaboración para llevar a cabo con éxito y en el menor tiempo posible esta diligencia poniéndose en contacto con su asesor comercial, lo cual nos permitirá garantizarle unos niveles de servicio acordes con los más altos parámetros

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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

consignados en la legislación financiera aplicable a los negocios en los cuales somos su aliado estratégico.

10. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO

Fiduciaria Corficolombiana S.A. designó a partir del mes de marzo de 2022, a la firma Consultorías en Riesgo Corporativo Ltda., representada por el Doctor Camilo Alejandro Carreño Barreneche, como Defensor del Consumidor Financiero Suplente de esta entidad, el cual puede ser contactado en los siguientes números:

CONSULTORÍAS EN RIESGO CORPORATIVO LTDA.

Defensor del Consumidor Financiero Suplente: Camilo Alejandro Carreño Barreneche

Dirección: Carrera 10 No. 97 A ¿ 13 Oficina 502, Bogotá D.C.

Correo Electrónico: defensoriafiduorcorficolombiana@legalcrc.com

Teléfono: (60) (1) 6108164

Cualquier objeción o aclaración a la presente rendición de cuentas debe hacerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de la misma, favor comunicarla por escrito a la Revisoría Fiscal KPMG S.A.S., dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de recibo de esta, a través de los siguientes datos de contacto:

KPMG S.A.S.

Revisor Principal: Steek Urrego

Revisor Suplente: Nelson Zambrano

Correo Electrónico: co-fmcolombia@kpmg.com

Teléfono: (60) (1) 3538840

Cordialmente,

Girleza Orozco Orozco

Director Fideicomisos

MARIO QUINTERO ESCOBAR APODERADO
GENERAL

Representante Legal

Fiduciaria Corficolombiana S.A. - Actuando única y

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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN

exclusivamente como vocera y administradora del:
Fidecomiso Oporto Campestre

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



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

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

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

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

Bucaramanga: Carrera 27 No. 36 - 14 Piso 10 Pbx: 6424444

servicioalclientefiduciaria@fiduciariacorficolombiana.com - www.fiduciariacorficolombiana.com

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
Medellín, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022)

Radicado 2022 00272

De conformidad con lo expresado en el artículo 90 inciso 3 del CGP, se INADMITE la demanda, para que se subsanen los siguientes defectos:

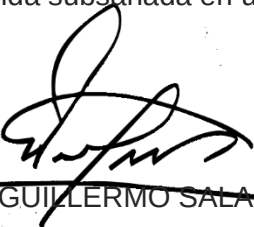
1. Aportar el poder conferido a la abogada NORA HELENA ARANGO RESTREPO. Si es por escrito debe tener presentación personal de acuerdo con el artículo 74 inciso 2 del CGP, y si es otorgado como mensaje de datos debe de aportarse la constancia de haber sido remitido desde la dirección del correo electrónico de la parte demandante e incluir el correo de la profesional del derecho, como lo dispone el artículo 5 de la Ley 2213 de 2022. (Art. 84-1 CGP).
2. Anexar el certificado de existencia y representación legal de la parte demandante (Art. 84-2 CGP).
3. Allegar el título ejecutivo (contrato de encargo fiduciario) y los folios de matrícula inmobiliaria (012-89408 y 012-8907) como lo dispone artículo 434 del CGP; además la citación para el 24 de junio de 2022 a la Notaría 15 de Medellín a firmar la escritura de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, en la que se evidencien el cumplimiento de las condiciones para la suscripción (Art. 84-5 CGP)

De acuerdo con el artículo 90, inciso 4 ibidem, la parte demandante tiene el término de cinco (5) días para SUBSANAR la demanda so pena de rechazo.

Para mejor proveer, interpretando el artículo 93 numeral 3 ejusdem para este evento, se hace necesario PRESENTAR la demanda subsanada en un solo escrito.

Notifíquese.

El Juez,


LUIS GUILLERMO SALAS VARGAS

T3

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN

El auto anterior se notifica por ESTADOS No. 161,

hoy 29 de septiembre de 2022



Aa076236037

DESAFECTACION * TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL * OTORGADOS POR: ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.,
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE -
A FAVOR DE: JULIETA URREGO MONSALVE. -

RUTHA - ESCRITURA NÚMERO:

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia,
a del año dos mil Veintiuno (2021),
al despacho de la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Medellín, cuyo(a)
Notario(a)

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

PRIMER ACTO

LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA

Compareció el doctor **DANIEL ALEJANDRO ZULUAGA GOMEZ**, mayor de edad,
con domicilio en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número
71.364.106 expedida en Medellín y manifestó:-----

PRIMERO: Que obra en nombre y representación de **ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.** con NIT 890.903.937-0, antes BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., antes HELM BANK S.A., NIT 860.007.660-3, (sociedad absorbida mediante escritura pública número mil quinientos veintisiete (1527) de fecha primero (1º) de junio de dos mil catorce (2014) de la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C.), establecimiento de crédito con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., en su condición de **Apoderado Especial** conforme al **Poder** a él otorgado mediante escritura pública número 3.268 del 18 de diciembre de 2020 de la Notaría Once de Bogotá, por el **Representante Legal** de **CIBERGESTIÓN COLOMBIA S.A.S.** - NIT. 900.360.052-1, sociedad comercial domiciliada en Bogotá; sociedad que a su vez es **Apoderada General** del **BANCO SANTANDER COLOMBIA S.A.** hoy **ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.** con NIT 890.903.937-0, antes BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A., antes HELM BANK S.A., NIT 860.007.660-3,

(sociedad absorbida mediante escritura pública número mil quinientos veintisiete (1527) de fecha primero (1°) de junio de dos mil catorce (2014) de la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Bogotá D.C.), según da cuenta la escritura pública número 2.032 del 29 de junio de 2010 de la Notaría Veintitrés de Bogotá, circunstancia que acredita con copia auténtica de los respectivos poderes y certificados de existencia y representación legal de **CIBERGESTIÓN COLOMBIA S.A.S.** e **ITAÚ CORPBANCA Colombia S.A.**, expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, los cuales se anexan al presente instrumento como parte integrante que del mismo.-----

SEGUNDO: Que por medio de la escritura pública 168 del 2 de febrero de 2017 de la Notaría Veintitrés de Medellín, debidamente registrada el 2 de marzo de 2017, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, como vocera del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, identificado con el **NIT 800.256.769-6**, constituyó a favor de **BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.**, hipoteca abierta, sin límite de cuantía, sobre el lote de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria **012-77824** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota (Antioquia), cuyos linderos aparecen determinados en la mencionada escritura pública. -----

TERCERO: Que posteriormente, tal como consta en la nota de cesión incluida en la misma escritura pública 168 del 2 de febrero de 2017 de la Notaría Veintitrés de Medellín, el crédito hipotecario fue cedido a **ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**-

CUARTO: Que el hipotecante ha hecho un abono por la suma de **OCHO MILLONES CIENTO DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$8.102.000)**, a la obligación inicial y ha solicitado la liberación de la hipoteca que en mayor extensión recae sobre el(los) bien(es) inmueble(s) que se indican en la cláusula siguiente.-----

PARÁGRAFO: La presente desafectación se hace por una cuantía de **OCHO MILLONES CIENTO DOS MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$8.102.000)**.-----

QUINTO: Por lo anterior, **ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, antes **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, cancela parcialmente la hipoteca de mayor extensión que recae sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s):-----

Apartamento No. 1406, Parqueadero con Cuarto Útil No.9612, que hacen parte integrante de **OPORTO CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL** situado en el



Municipio de Copacabana, Barrio Machado, identificado dentro de la actual nomenclatura por la CARRERA 78 con el NÚMERO 40-25 y al(a los) que le(s) corresponde(n) respectivamente el(los) folio(s) de matrícula Inmobiliaria(s) No(s). 012-89408, 012-89074.

SEXTO: La liberación parcial que por este acto se realiza, únicamente recae sobre el(los) bien(es) inmueble(es) identificado(s) en la cláusula anterior, y en este sentido, la hipoteca de mayor extensión mencionada en la declaración segunda de este acto y demás garantías constituidas sobre los inmuebles gravados con la misma, permanecen vigentes y sin modificación a cargo de la sociedad hipotecante a favor de **ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, antes **BANCO CORPBANCA COLOMBIA S.A.**, hasta tanto esta última no realice su cancelación expresamente.--

SÉPTIMO: Los gastos notariales y de registro correspondientes a la presente desafectación de la hipoteca de mayor extensión, serán cubiertos por la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S. - NIT. 900.648.675-8, FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIA** del FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE.

SEGUNDO ACTO

TRANSFERENCIA A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL

Comparecieron en este acto:

1) FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A., sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría 1 de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", representada en este acto por el doctor **MARIO QUINTERO ESCOBAR**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.750.058 expedida en Medellín, en su calidad de **Apoderado General**, poder otorgado mediante escritura pública No. 2.269 del 25 de septiembre de 2015 otorgada en la Notaría Veintitrés de Bogotá, adicionado mediante escritura pública número 306 del 28 de febrero de 2019 de la Notaría Veintitrés de Bogotá, hechos que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y

copia de los poderes cuyas copias se adjuntan al presente documento; sociedad que en el presente acto comparece única y exclusivamente en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE (antes FIDEICOMISO LA TRINIDAD)**, identificado tributariamente con el **NIT. 800.256.769-6**, constituido por medio de la escritura pública número 328 del 21 de marzo de 2013 de la Notaría Tercera de Envigado, que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará **"EL FIDEICOMISO"**.-----

2) El doctor **FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.641.398, quien en el presente acto actúa en su calidad de Representante Legal Principal de la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S. - NIT. 900.648.675-8**, sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por Documento Privado de fecha 7 de junio de 2013, de los Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 11 de julio de 2013, en el libro 9, bajo el número 12712, debidamente autorizado por los estatutos sociales, hechos que acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que anexa para que se protocolice con la presente escritura, sociedad que en adelante y para los efectos de la presente escritura se denominará **"EL FIDEICOMITENTE"**.----

3) El(los) señor(es) **JULIETA URREGO MONSALVE**, mayor(es) de edad y vecino(s) del Municipio de **Medellín**, identificado(s) con la(s) cédula(s) de ciudadanía número(s) **43.729.312**, de estado civil **soltera sin unión marital de hecho**, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s), quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y manifestaron que celebran la presente transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, en los términos de las cláusulas contenidas en este instrumento y previos los siguientes considerandos: ---
PRIMERA. Por documento constituido por medio de la escritura pública número 328 del 21 de marzo de 2013 de la Notaría Tercera de Envigado, se celebró un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración denominado **La Trinidad hoy FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, entre la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, en calidad de Fideicomitente y **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** en calidad de Fiduciaria, en virtud del cual se constituyó El patrimonio autónomo que se denomina **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**.



SEGUNDA. Que la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, actuando como vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, conforme consta en el **CONTRATO DE FIDUCIA**, permitió el desarrollo, por cuenta y riesgo exclusivo de **EL FIDEICOMITENTE**, es decir, de la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, del proyecto de construcción denominado **OPORTO CAMPESTRE**. -----

TERCERA. Que en cumplimiento de lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA**, por medio de la escritura pública número 328 del 21 de marzo de 2013 de la Notaría Tercera de Envigado, el señor **JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS (TRADENTE)**, transfirió por cuenta y riesgo del Fideicomitente, la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, obrando únicamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** (antes **FIDEICOMISO LA TRINIDAD**) (La Adquirente), a título de Fiducia Mercantil el inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. 012-1713 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota. Posteriormente el inmueble en mayor extensión fue sometido a loteo, resultando entre otros el inmueble identificado en el folio de matrícula inmobiliaria No. **012-77824** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, aclarada por medio de la escritura pública No. 386 del 23 de febrero de 2017 de la Notaría Veintitrés de Medellín, se destina al desarrollo de la **Eta 1 de OPORTO CAMPESTRE P.H.**-----

CUARTA. El **CONTRATO DE FIDUCIA** permite que **EL FIDEICOMITENTE** pueda gestionar la vinculación de terceros al **FIDEICOMISO** en calidad de beneficiarios de área, quienes quedarán vinculados al mismo mediante la suscripción de encargos fiduciarios de vinculación, vinculación que se dará únicamente con respecto al beneficio que corresponda, en unas determinadas unidades inmobiliarias de **EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN**. En desarrollo de esta autorización **EL BENEFICIARIO DE ÁREA**, **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, en calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, y **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE**, celebraron un Contrato de Encargo Fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO** con el que se instrumentó el pago de los inmuebles sobre los cuales se concreta el beneficio, que en adelante y para efectos del presente instrumento se denominará el "**ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN**". -----



QUINTA. Que mediante Escritura Pública número 396 del 2 de febrero de 2021 otorgada en la Notaría Quince de Medellín, se dictó el reglamento de propiedad horizontal de "OPORTO CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL". Escritura horizontal de "OPORTO CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL". Escritura que fue Aclarada mediante escritura pública número 5.371 del 13 de mayo de 2021 de la Notaría Quince de Medellín, Aclaradas en cuanto protocolizar los Certificados de Nomenclatura 09205 y 09206 del 30 de junio de 2021, mediante escritura pública número 8.267 del 9 de julio de 2021 de la Notaría Quince de Medellín, registradas el 15 de julio de 2021, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.

Previos los antecedentes descritos, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:---

CLAUSULA PRIMERA: Por medio de la presente escritura pública **EL FIDEICOMISO** transfiere, a título de beneficio en fiducia mercantil, a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión material sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) a continuación: -----

APARTAMENTO No. 1406: Situado en el piso 14 de la Etapa 1A, Torre 1, de OPORTO CAMPESTRE P.H., el cual se localiza en LA CARRERA 78 #40 - 25, BARRIO MACHADO, del Municipio de Copacabana, Ant, destinado a vivienda. Con una altura libre variable aproximada de 2.4 ML + ó - 5cm, con un área bruta construida de 65.79 M2 y un área privada construida cubierta aproximada de 60.42 M2, la cual se encuentra comprendida dentro del perímetro marcado con los siguientes puntos 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210 y 177, punto de partida del plano RPH-010.-----

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 012-89408, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.-----
Código Catastral: Sin asignar.-----

PARQUEADERO CON CUARTO ÚTIL No. 9612: Situado en el sótano 4 de la Etapa 1A, Torre 1, de OPORTO CAMPESTRE P.H., el cual se localiza en LA CARRERA 78 #40 - 25, BARRIO MACHADO, del Municipio de Copacabana, Ant., destinado al estacionamiento de un vehículo y al almacenamiento de objetos. Con una altura libre variable entre 2.10 y 2.65 ML aproximadamente en su punto máximo. Con un área una privada construida aproximada de 18.38 M2, la cual se encuentra comprendida dentro del perímetro marcado con los siguientes puntos: 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87,



Aa076236034

88 y 81, punto de partida del plano RPH-002. -----

Al anterior inmueble le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 012-89074, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota.-----

Código Catastral: Sin asignar.-----

No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la cabida, la transferencia se hace como cuerpo cierto, de tal forma que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo posterior alguno, por ninguna de las partes. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: OPORTO CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL, del cual hacen parte los bienes antes descritos, está situado en el Municipio de Copacabana, Barrio Machado, identificado dentro de la actual nomenclatura por la **CARRERA 78 con el NÚMERO 40-25**.-----

PARÁGRAFO SEGUNDO: "OPORTO CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL", está construido sobre el bien inmueble identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **012-77824**, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardota, cuyos linderos son los son los siguientes: **LOTE 1**: Lote de terreno ubicado en el municipio de Copacabana, departamento de Antioquia, con un área de 4.689,03 M2 aproximadamente, área que se encuentra comprendida dentro del perímetro formado por los siguientes puntos y distancias: Del punto 12.5 al punto 12.6 en distancia de 46.48 metros, del punto 12.6 al punto 12.7 en distancia de 17.88 metros, del punto 12.7 al punto 12.8 en distancia de 23.91 metros, del punto 12.8 al punto 12.9 en distancia de 58.31 metros, del punto 12.9 al punto 12.10 en distancia de 29.26 metros, del punto 12.10 al punto 12.11 en distancia de 4.00 metros, del punto 12.11 al punto 12.12 en distancia de 16.62 metros, del punto 12.12 al punto 12.13 en distancia de 2.58 metros, del punto 12.13 al punto 12.14 en distancia de 28.99 metros, del punto 12.14 al punto 12.15 en distancia de 25.92 metros, del punto 12.15 al punto 12.16 en distancia de 17.71 metros, del punto 12.16 al punto 12.17 en distancia de 6.39 metros y del punto 12.17 al punto 12.5, punto de partida del plano de loteo OPORTO CAMPESTRE ETAPA 1A TORRE 1 en distancia de 16.54 metros.-

PARÁGRAFO TERCERO: La transferencia incluye todas las construcciones, mejoras, anexidades, servidumbres y dependencias que accedan al mismo.-----

PARÁGRAFO CUARTO: La presente transferencia incluye los coeficientes de



Aa076236034

24-06-21
1108421a2C1Y6SMA

copropiedad en los bienes de dominio común del conjunto residencial que le corresponden al bien objeto de esta escritura pública, de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

PARÁGRAFO QUINTO: Se solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos respectiva registrar la transferencia aquí consagrada a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.** -----

PARÁGRAFO SEXTO: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE** que los inmuebles que por medio de éste instrumento se transfieren están aprobados mediante Resolución No. 1595 del 24 de diciembre de 2015, modificada por medio de la Resolución No. 1393 del 13 de octubre de 2017, ambas expedidas por el Director del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Copacabana, modificada esta última por medio de la Resolución No. 651 del 2 de junio de 2020. -----

CLÁUSULA SEGUNDA: El(los) inmueble(s) que se transfiere(n) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es(son) el único beneficio al que éste(os) tiene(n) derecho y por lo tanto, ni antes, ni al momento de la liquidación del patrimonio autónomo, tiene(n) derecho a que se le(s) adjudique algún(os) otro(s) bien(es) diferente(s) al (a los) aquí descrito(s), ni tiene(n) participación en los rendimientos de **EL FIDEICOMISO.** -----

CLAUSULA TERCERA: El(los) inmueble(s) materia de la presente transferencia fue(ron) adquirido(s) así: -----

1. La construcción por haber accedido al lote en virtud del proyecto de construcción adelantado por el FIDEICOMITENTE de acuerdo con los planos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Copacabana, modificada esta última por medio de la Resolución No. 651 del 2 de junio de 2020. -
2. El inmueble en mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria No. 012-1713 fue adquirido por el FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE (antes FIDEICOMISO LA TRINIDAD), a título de Fiducia mercantil que le hizo JOHN JAIRO ORTEGA ROJAS, según consta en la escritura pública 328 del 21 de marzo de 2013 de la Notaría 3 de Envigado, debidamente registrada el 18 de abril de 2013. -----
3. posteriormente, el inmueble en mayor extensión fue sometido a loteo, resultando entre otros el descrito anteriormente, de acuerdo como consta en la escritura pública 168 del 02 de febrero de 2017 de la Notaría 23 de Medellín, debidamente registrada



el 02 de marzo del mismo año, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 012-77824 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, aclarada por medio de la escritura pública No. 386 del 23 de febrero de 2017 de la notaría 23 de Medellín

CLÁUSULA CUARTA: OPORTO CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL fue sometido al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001 por medio de la escritura pública número 396 del 2 de febrero de 2021 otorgada en la Notaría Quince de Medellín, con la cual se protocolizaron además los documentos requeridos por la ley, surgiendo entre otras la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) correspondiente(s) a la presente transferencia. Escritura que fue aclarada mediante escritura pública número 5.371 del 13 de mayo de 2021 de la Notaría Quince de Medellín, Aclaradas en cuanto protocolizar los Certificados de Nomenclatura 09205 y 09206 del 30 de junio de 2021, mediante escritura pública número 8.267 del 9 de julio de 2021 de la Notaría Quince de Medellín, registradas el 15 de julio de 2021, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota. -----

CLÁUSULA QUINTA: EL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE manifiesta que el(los) inmueble(s) que aquí transfiere se halla(n) libre(s) de limitaciones al dominio y gravámenes, de condiciones resolutorias de dominio, censos, anticresis, arrendamientos por escritura pública, patrimonios de familia, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros de demanda, usufructos y demás limitaciones del dominio, con salvedad del régimen de propiedad horizontal al cual se encuentran sometidos. **EL FIDEICOMITENTE**, es decir, la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, de conformidad con lo estipulado en el contrato de fiducia, asume la responsabilidad que pueda derivarse por concepto del saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto a los inmuebles objeto de esta transferencia, con arreglo a las previsiones del Código Civil. De acuerdo con lo anterior, **EL FIDEICOMISO ni LA FIDUCIARIA** asumen responsabilidad alguna por el saneamiento por evicción y por vicios redhibitorios respecto de los inmuebles objeto de esta transferencia. -----

CLAUSULA SEXTA: A partir de la fecha de entrega del(de los) inmueble(s) a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, son de cargo de éste(estos) los pagos que se causen por servicios públicos tales como energía, gas, acueducto, teléfono, alcantarillado, tasa de aseo, etc. y por el impuesto predial. A partir de la misma fecha



será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el pago de las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias en **OPORTO CAMPESTRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Se hace constar de manera expresa que a partir de la fecha de celebración del "CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE", serán de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** todos los impuestos, distintos al impuesto predial, las tasas, distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el predio en el cual se levanta **OPORTO CAMPESTRE - PROPIEDAD HORIZONTAL** ———

CLÁUSULA SÉPTIMA: A la fecha de firma de la presente escritura, **EL FIDEICOMITENTE**, es decir, la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, que tenía la custodia y tenencia del bien fideicomitado ya ha hecho entrega real y material a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** del (de los) inmueble(s) objeto de la presente transferencia, quien declara haberlo(s) recibido a satisfacción y con los linderos expresados, y declara(n) a paz y a salvo a **EL FIDEICOMITENTE**, a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO**, por éste concepto. —————

PARAGRAFO.- El(los) inmueble(s) objeto de transferencia, se encuentra(n) a paz y salvo por concepto de Administración, según se acredita con el correspondiente Paz y Salvo que se anexa al protocolo. —————

PARÁGRAFO SEGUNDO: **EL FIDEICOMITENTE**, es decir, la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.**, garantiza **AL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA:** —————

1. Por diez (10) años, la estabilidad de la estructura. —————
2. Por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega material de los bienes que por esta escritura se transfieren, los acabados de éstos, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en ellos por hechos que sean de responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE**, previa comunicación escrita al respecto por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del propietario o manual de funcionamiento que



se le entregará el día de la entrega material. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración del edificio. —

CLAUSULA OCTAVA: Los gastos notariales y el impuesto de registro (boleta de rentas) a que dé lugar esta escritura pública en razón de la transferencia del dominio, serán cubiertos por partes iguales entre **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; los gastos de inscripción en la Oficina de Registro de esta escritura serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Serán por cuenta de **EL FIDEICOMITENTE**, los gastos notariales, el impuesto de anotación y registro, y los gastos de inscripción en la oficina de registro, de la desafectación de la hipoteca de mayor extensión que recae sobre los inmuebles objeto de esta transferencia. —

CLAUSULA NOVENA: El Apartamento que por este acto se transfiere, está dotado de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía y las canalizaciones telefónicas que permiten la prestación de este servicio. Las redes serán recibidas por las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios, asumiendo ellos la responsabilidad que pudiere derivarse por cualquiera de estos conceptos. —

PARÁGRAFO: Se hace constar expresamente que en el presente contrato se incluyen las instalaciones de redes telefónicas y de Internet debidamente aprobadas por las empresas de servicios públicos domiciliarios correspondientes, más no el derecho a la línea telefónica y al aparato telefónico ni la conexión a Internet, cuya tramitación y adquisición será por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**. —

CLAUSULA DÉCIMA: Los aportes que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obligó(aron) a entregar a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, en virtud del encargo fiduciario de vinculación, ascienden a la suma de **CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS NUEVE MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$181.809.000)**, la cual fue transferida por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** al **FIDEICOMISO** con anterioridad a la fecha de suscripción del presente instrumento público y que **EL FIDEICOMISO** declara recibida con la suscripción de este instrumento público. —

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: Las partes renuncian a toda acción resolutoria que



pueda derivarse del presente contrato, por lo cual este título se otorga en forma firme e irresoluble.-----

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: OPORTO CAMPESTRE S.A.S. ha presentado para su radicación ante el Municipio de Copacabana, la documentación señalada en el artículo 185 del Decreto 19 de 2012, como consta en la Resolución No. 1924 de fecha 20 de octubre de 2016 expedida el Director del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Copacabana, que se anexa. -----

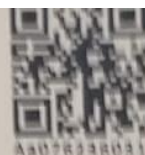
PARÁGRAFO: Se deja expresa constancia de que no se protocoliza el Certificado Técnico de Ocupación – CTO- porque la licencia de construcción de OPORTO CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL situado en el Municipio de Copacabana, Barrio Machado, identificado dentro de la actual nomenclatura por la CARRERA 78 con el NÚMERO 40-25, fue radicada y concedida antes del 1º. de julio de 2017. De acuerdo con lo previsto en la Instrucción Administrativa 12 del 31 de julio de 2017 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se debe exigir el Certificado Técnico de Ocupación sobre las licencias de construcción que se radiquen a partir del 01 de julio de 2017. -----

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: Por medio de la presente escritura pública EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hace(n) además las siguientes manifestaciones y declaraciones: -----

A. Declara(n) en paz y a salvo al FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE respecto del beneficio que le correspondía en el mismo, al igual que declara(n) a FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. a paz y a salvo respecto de las instrucciones que le(s) impartió, así como en relación a la transferencia aquí contenida, en razón de que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. cumplió lo establecido en el contrato de encargo fiduciario de vinculación al fideicomiso, por lo que no existe ni existirá reclamo alguno contra FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. ni contra EL FIDEICOMISO por ningún concepto. Cualquier reclamo deberá dirigirse exclusivamente a la sociedad OPORTO CAMPESTRE S.A.S. -----

B. Acepta(n) en todos sus términos la presente escritura, y en especial la transferencia a título de beneficio del (de los) inmueble(s) que por medio de la misma se hace en su favor. -----

C. Que tiene(n) recibido real y materialmente, a su entera satisfacción, el (los)



inmueble(s) objeto de esta transferencia, y que ha(n) recibido de manos de **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.** el MANUAL DE PROPIETARIO, obligándose al cumplimiento de lo en él previsto. -----

D. Que conoce(n) y acepta(n) el régimen de propiedad horizontal al que está sometido **OPORTO CAMPESTRE – PROPIEDAD HORIZONTAL** y el reglamento del mismo, obligándose a cumplirlo y respetarlo en su totalidad. -----

E. Que con el otorgamiento de la presente escritura, **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.** da cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de encargo fiduciario de vinculación al **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE**, que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** celebró con ella. -----

F. Autoriza(n) a la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.** para hacer cambios urbanísticos en la ubicación de los servicios comunales del edificio, siempre que por ello no se desmejore el funcionamiento de éste y siempre y cuando sean aprobados previamente por la autoridad municipal competente. -----

G. Conoce(n) y acepta(n) que **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** ni **EL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** es vendedor, ni constructor, ni interventor, ni gerente del Proyectos inmobiliarios, ni es responsable por la venta, terminación, ni calidad de la obra, o precios de las unidades que conforman proyectos inmobiliarios, ni ha participado en aspectos técnicos, pues fue la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S.** quien por su cuenta y riesgo desarrolló el proyecto inmobiliario. -----

Afectación A Vivienda Familiar: Indagada la parte adquirente por la Notaría acerca de su estado civil y si afecta o no a vivienda familiar el apartamento adquirido, dijo: Mi estado civil es soltera sin unión marital de hecho. No se dan los parámetros para el cumplimiento de la Ley 258 De 1996, Reformada por la 854 De 2003.-----

En este estado comparece el doctor **FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía No. 71.641.398, quien en el presente acto actúa en su calidad de Representante Legal Principal de la sociedad **OPORTO CAMPESTRE S.A.S. - NIT. 900.648.675-8**, sociedad comercial con domicilio en Medellín, constituida por Documento Privado de fecha 7 de junio de 2013, de los Accionistas, registrado en la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia el 11 de julio de



2013, en el libro 9, bajo el número 12712, debidamente autorizado por los estatutos sociales, hechos que acredita con el Certificado expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia que anexa para que se protocolice con la presente escritura y manifestó:-----

1. mediante la presente escritura declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** así como a **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, por todo concepto derivado de la presente transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, toda vez que en forma libre, expresa e irrevocable, declaran que se cumplieron estricta y cabalmente todos sus compromisos, razón por la cual manifiestan que no existe ni existirá reclamo de ninguna naturaleza contra el **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** ni contra **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** De esta manera, el **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** y **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, quedan exonerados de toda responsabilidad a partir de la fecha de suscripción de este instrumento por todo concepto relacionado, derivado o asociado con la transferencia que por este instrumento público se lleva a cabo. -----

2. Que conoce y acepta para su representada, en un todo, el contenido de la presente escritura.-----

CONSTANCIA: Para dar cumplimiento a la Ley 2010 del 27 de diciembre de 2019 Artículo 61 que modificó el Artículo 90 del Estatuto Tributario Colombiano: Bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado por el solo hecho de la firma, declaran **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que: i. El valor indicado en la **CLÁUSULA DÉCIMA** es el valor comercial acordado entre **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de conformidad con lo pactado en el contrato de vinculación al **FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE** de fecha **23 de noviembre de 2018**, corresponde al valor real de los inmuebles que por este acto se transfieren. ii. El valor de los inmuebles objeto de transferencia está conformado por todas las sumas pagadas para su adquisición. iii. No se han acordado o pactado sumas de dinero adicionales a las declaradas en esta escritura pública y que no han sido entregadas o recibidas por el(los) adquirente(s) y beneficiario(s), respectivamente. iv. La **FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso que transfiere los inmuebles y como sociedad de servicios financieros que es, no participó



en la determinación del valor de los inmuebles objeto de transferencia. Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte de nosotros los comparecientes sin responsabilidad alguna por parte del Notario.

"Conforme al artículo 18 del decreto ley 019 de 2012, el(los) señor(es) JULIETA URREGO MONSALVE, fue(ron) identificado(s) a través de autenticación biométrica, mediante cotejo de su huella dactilar contra la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil."

NOTA IMPORTANTE A TENER EN CUENTA POR LOS OTORGANTES: La presente escritura fue leída en su totalidad por los comparecientes y advertidos del registro dentro del término legal, la encontraron conforme a su pensamiento y voluntad y por no OBSERVAR ERROR alguno en su contenido, le imparten su aprobación y proceden a firmarla ante el suscrito Notario que da fe, declarando los comparecientes estar notificados de que un ERROR NO CORREGIDO en esta escritura antes de ser firmada respecto al nombre e identificación de cada uno de los contratantes, a la identificación, cabida, dimensiones, linderos y forma de adquisición de los inmuebles objeto del presente acto, da lugar a una escritura aclaratoria que conlleva nuevos gastos para los contratantes conforme lo manda el artículo 102 del Decreto Ley 960 de 1970, de todo lo cual se dan por entendidos y firman en constancia.- Leída que fue esta escritura por los comparecientes la hallaron correcta, la aprobaron y la firman en prueba de su asentimiento, junto con el suscrito Notario quien en esta forma la autoriza. Se legalizó conforme a minuta presentada. Se advirtió el registro dentro del término legal. El Suscrito Notario Quince autorizó a los Representantes Legales para firmar fuera del despacho Notarial, Artículo 12 del Decreto 2148 de 1.983.-

DERECHOS NOTARIALES \$

I.V.A. \$

AVALUO \$

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO y CUENTA ESPECIAL DE NOTARIADO \$ _____.- RESOLUCION No. 00536 DEL 22 DE ENERO DE 2021.- MODIFICADA POR RESOLUCIÓN No. 545 DEL 25 DE ENERO DE 2021.- SE ELABORO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL CON CODIGOS DE BARRA Nos.

ANEXOS: -----
De conformidad con el Artículo 60 de la Ley 1430 de 2010, "cuando surjan liquidaciones oficiales de revisión con posterioridad a la transferencia del predio, la responsabilidad para el pago de los mayores valores determinados recaen en cabeza del propietario y/o poseedor de la respectiva vigencia fiscal".



DANIEL ALEJANDRO ZULUAGA GOMEZ

C.C.# 71.364.106 MEDELLIN

APODERADO ESPECIAL CIBERGESTIÓN COLOMBIA S.A.S. -

NIT. 900.360.052-1 / SOCIEDAD APODERADA GENERAL DE ITAÚ

CORPBANCA COLOMBIA S.A. - NIT. 890.903.937-0



DESAFECTACION * TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA
MERCANTIL * OTORGADOS POR: ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.,
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. VOCERA Y
ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE -
A FAVOR DE: JULIETA URREGO MONSALVE. -

MARIO QUINTERO ESCOBAR

C.C.# 71.750.058 MEDELLÍN

APODERADO GENERAL: FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO
DENOMINADO FIDEICOMISO OPORTO CAMPESTRE (antes FIDEICOMISO LA
TRINIDAD) - NIT. 800.256.769-6

JULIETA URREGO MONSALVE

C.C.#

Teléfono:

Dirección:

Ciudad:

E-mail:

Acepto la notificación del trámite por el correo electrónico - SI ___ NO ___

Profesión u Oficio:

Actividad Económica:

Estado Civil:

Persona expuesta políticamente – Decreto 1674 de 2016 - SI ___ NO ___

Cargo:

Fecha vinculación:

Fecha de desvinculación:

FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS

C.C.# 71.641.398

REPRESENTANTE LEGAL: OPORTO CAMPESTRE S.A.S.

NIT. 900.648.675-8 - FIDEICOMITENTE



NOTARÍA 15

Fabio Alberto Ortega Márquez

NIT: 71.620.083 - 1



ACTA NUMERO: 358

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el 23 DE MARZO DEL 2022, se presentó ante mí, FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ, NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN-

LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ, identificado(a) con **C.C. 98.588.973**, de profesión ocupación DISEÑADOR INDUSTRIAL, de 49 Años de edad y estado civil CASADO.

MARTA ELISA OSPINA SIERRA, identificado(a) con **C.C. 21.548.438**, de profesión ocupación EMPLEADA, de 46 Años de edad y estado civil CASADA.

Prometió(ieron) decir la verdad sobre la siguiente versión.

PRIMERO: "LIBRE, VOLUNTARIAMENTE Y BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, TENIENDO EN CUENTA EL ARTICULO 442 DE EL CODIGO PENAL " EL QUE EN LA ACTUACIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE, FALTE A LA VERDAD O CALLE TOTAL O PARCIALMENTE INCURRIRÁ EN PRISIÓN DE 6 A 12 AÑOS" Y EL ARTICULO 33 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA" NADIE PODRÁ SER OBLIGADO A DECLARAR CONTRA SI MISMO O CONTRA SU CÓNYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE O PARIENTES DENTRO DEL CUARTO GRADO DE CONSANGUINIDAD, SEGUNDO DE AFINIDAD O PRIMERO CIVIL".

DATOS PERSONALES: Los nombres, documentos de identidad, edades, ocupación, estados civiles y datos antes anotados son como están dichos y escritos Con el fin de rendir DECLARACION sobre asunto Civil, de acuerdo con el Decreto 1.557 de 1.989. -----

Prometió decir la verdad sobre la siguiente versión.

SEGUNDO: DATOS PERSONALES: El nombre, documento de identidad, edad, ocupación, estado civil y datos antes anotados son como están dichos y escritos.

BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO DECLARO:

DECLARAMOS QUE EL DÍA DE HOY 23 DE MARZO DE 2022 SIENDO LAS 10 AM ASISTIMOS A LA CITA DE FIRMA DE ESCRITURAS A LA NOTARIA 15 DE MEDELLIN, ESCRITURA DEL INMUEBLE 504 DE OPORTO CAMPESTRE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COPACABANA FUIMOS ATENDIDOS POR LA SEÑORA RUT Y EL SEÑOR CAMILO NO TENÍAN NOTIFICACIÓN DE NUESTRA CITA EL SEÑOR CAMILO NOS PIDE CARTA DE RECTIFICACIÓN DEL BANCO NO SOLICITADA POR LA CONSTRUCTORA SE LES DICE QUE LA CARTA DE APROBACIÓN LA TIENE LA CONSTRUCTORA DEL CUAL TIENE UNA VIGENCIA DE 18 MESES DESDE 29 DE OCTUBRE DE 2020 HASTA ABRIL DE 2022.

SE LES SOLICITA QUE NOS MUESTREN LAS ESCRITURAS PARA LEERLAS Y HAY UNA NEGACIÓN POR PARTE DE SEÑOR CAMILO.

NOS DIRIGIMOS AL SEÑOR NOTARIO Y SE LE SOLICITA NUEVAMENTE LA LECTURA DE LAS ESCRITURAS LA CUAL FUE NEGADA LE PREGUNTAMOS PORQUE Y NOS DICE QUE NO CUMPLIMOS CON LOS REQUISITOS (CARTA DE RECTIFICACIÓN)

RESPUESTA QUE ES CONTRADICCIÓN DEL MISMO NOTARIO DONDE DA RESPUESTA POR ESCRITO ASI; MUY POR CONTRARIO SOMOS UNA ENTIDAD QUE OFRECE TODAS LAS GARANTÍAS DENTRO DEL MARCO DE LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD PRIVADA PARA QUE LOS USUARIOS SE SIENTAN TRANQUILOS A LA HORA DE FIRMAR O NO EL INSTRUMENTO PÚBLICO.

DE IGUAL FORMA EL PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACIÓN COMO BIEN LO INDICA LA NORMA ES OBLIGACIÓN DE QUIEN TRANSFIERE EL INMUEBLE COMO REGLA GENERAL

DE FORMA DISPLICENTE HACE CASO OMISO A DICHA SOLICITUD Y NOS DICE QUE LA GRAN

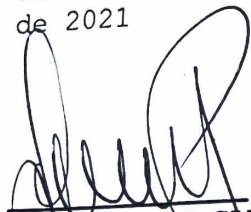
MAYORÍA YA FIRMARON ESCRITURAS Y QUE OTROS SE DEDICARON A PELEAR.

SE RATIFICA EN DAR A CONOCER QUE ESTE PROYECTO NO TIENE SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE IGUAL FORMA A LA FECHA NO HAN EMPEZADO LA OBRA.

SE ANEXA COPIA DE VISITA TÉCNICA DE INSPECCIÓN TERCERA DE COPACABANA DE MARZO DEL 2022 RECTIFICANDO TODO EL INCONVENIENTE QUE TIENE LA OBRA. LO DICHO ES CIERTO.

Se deja constancia que el (la) declarante se expresó con claridad, más el objeto de la presente declaración, se levanta después de haber sido aprobada por su interviniente, se firma en constancia. ESTA DECLARACION SE EXPIDE CON EL FIN DE PRESENTAR COMO REQUISITO INTERESADO.

DERECHOS NOTARIALES TARIFA: 13800 + IVA 2622 TOTAL: 16422 RESOLUCION 1753 de 2021

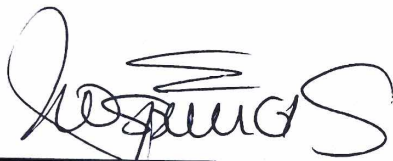


LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ

C.C. 98.588.973

DIRECCION: CRA 78 NO. 40-25 APTO 504

TEL. 3183141262



MARTA ELISA OSPINA SIERRA

C.C. 21.548.438

DIRECCION: CRA 78 NO. 40-25 APTO 504

TEL: 3196590356



FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN
CARRERA 43 A NRO 19 - 144 (AV. EL POBLADO) PBX: 444-12-79 fabionot15@gmail.com
www.notaria15medellin.com



Municipio de
Copacabana

Copacabana,

Doctora:

LUZ ELENA F
Inspectora de
Municipio Co

Asunto: Res
del

Cordial salu

En atención
radicado 06:
Oporto Car
Antioquia, c
autoridades

Me permito
visita técn
Oporto Car

SITUACIÓN

1. Oporto
encuentr
acceso e
en la car

2. El proye
m2 hast
zona de

Razón So
Represen
Cédula d
Teléfono
NIT
Actividad

Forma ju
Ubicació

Página 1 de



Municipio de
Copacabana

COMUNICACIÓN INTERNA

Código: E-DS-F-014

Versión: 04

Fecha actualización:
23/10/2012

Copacabana, 08 MAR 2022

Doctora:

LUZ ELENA RUIZ ZAPATA,
Inspectora de Policía Urbana 3ª
Municipio Copacabana.

0914

Asunto: Respuesta a la solicitud de acompañamiento a visita técnica radicado 0635.
del 21-feb-2022.

Cordial saludo,

En atención a solicitud de acompañamiento a visita técnica solicitada mediante radicado 0635 del 21-feb-2022, con el fin de verificar si en el proyecto constructivo **Oporto Campestre S.A.S** ubicado en la carrera 78 N°40-25, en Copacabana - Antioquia, cuenta con buenas practicas ambientales y con todos los permisos de las autoridades ambientales.

Me permito informarle que La Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente, realizó visita técnica el día 01/03/2022, a las instalaciones del proyecto constructivo **Oporto Campestre - Copacabana, Barrio Machado**.

SITUACIÓN ENCONTRADA:

1. Oporto Campestre, proyecto de apartamentos en Machado, Copacabana, se encuentra ubicado en la Loma de Los Duque en Copacabana, su principal vía de acceso es por la Autopista Norte y la Vía Machado - Copacabana, predio ubicado en la carrera 78 N°40-25.
2. El proyecto se compone de completas áreas recreativas y apartamentos desde 54 m2 hasta 78 m2, con dos o tres habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina, zona de ropas, balcón y opción con estudio.

Razón Social	Oporto Campestre S A S
Representante legal	Francisco Eduardo Rincón Castellanos
Cédula de Ciudadanía	N° 71641398
Teléfono	6046041450
NIT	9006486758
Actividad	Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
Forma jurídica	Sociedad Por Acciones Simplificada
Ubicación	carrera 78 N°40-25 Copacabana, Barrio Machado

Código: E-DS-F-014



Municipio de
Copacabana

COMUNICACIÓN INTERNA

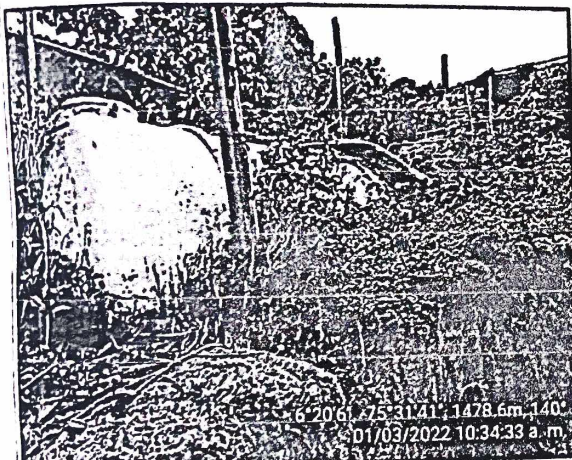
Código: E-DS-F-014

Versión: 04

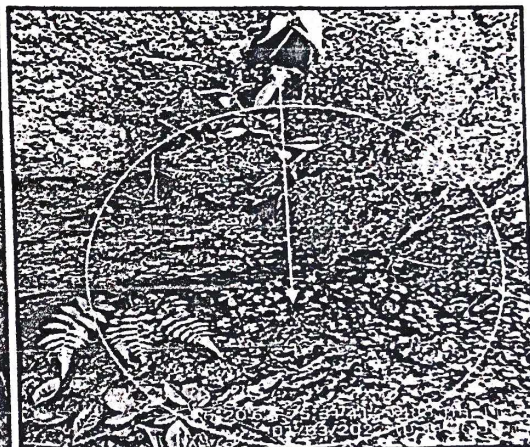
Fecha actualización:
23/10/2012

3 Durante el recorrido por las instalaciones del proyecto constructivo Oporto Campestre S A S, se logro identificar un sistema séptico de 5000 litros ubicado en las coordenadas 6°20'6", -75°31'41", a la altura de la cota 1478.6 m.s.n.m, el sistema séptico se encontró colapsado con derrame de aguas residuales domésticas, produciendo olores ofensivos contaminación atmosférica, proliferación de vectores, se procedió a pedir permiso de vertimientos, se entregó correo electrónico de la secretaria de agricultura y medio ambiente (agroambiental@copacabana.gov.co), quedaron comprometidos de enviar la información solicitada para verificar los permisos ambientales, para lo cual la información no fue suministrada a la fecha del mes de marzo 08/2022.

EVIDENCIAS FOTOGRÁFICAS:



Imag 1. sistema séptico de 5000 litros.



Imag 2. Vertimiento a cielo abierto

4. El sistema séptico no posee permiso de vertimientos, ni inscripción en el registro de usuarios del recurso hídrico – RURH, no cumple con la Nueva Resolución 0330 de 2017 - Reglamento Técnico – RAS expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio "Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento. No cumple con La norma de vertimientos, la Resolución 0631 de 2015 reglamenta el artículo 28 del Decreto 3930 de 2010 y actualiza el Decreto 1594 de 1984.
5. Se identificó un vertimiento puntual a través de una tubería de color naranja de 4" en las coordenadas (6°20'7.10"N, -75°31'44.83"O, sobre una fuente hídrica conocida comúnmente como caño Doresky. Por sus características conocidas (color, olor), por la continuidad de flujo y presencia de espuma y organolépticas (color, olor), por la continuidad de flujo y presencia de espuma y sedimentos sobre el lecho de la quebrada, se presume que se trata de aguas residuales domésticas.



Municipio de
Copacabana

COMUNICACIÓN INTERNA

Código: E-DS-F-014

Versión: 04

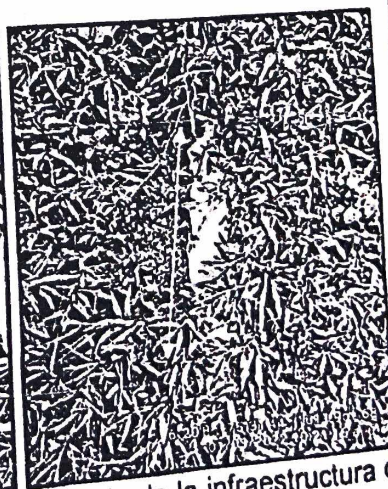
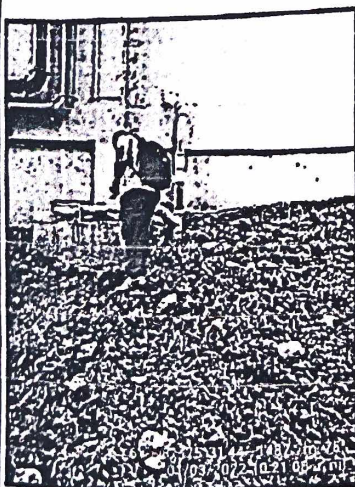
Fecha actualización:
23/10/2012

6. Buscando determinar el origen de esta tubería la cual se encuentra enterrada en su mayor parte del tramo, se realizó un recorrido por la zona en compañía de la inspectora de Policía Urbana 3ª del Municipio de Copacabana, (LUZ ELENA RUIZ ZAPATA), y el abogado de la personería municipal del municipio de Copacabana como garante de la visita técnica, (DARÍO ZAPATA), y el técnico operativo en manejo ambiental de la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente de Copacabana (JOSÉ ALEXANDER VILLA RAVE), se visualizó una tubería de color naranja de 4" de diámetro, que procede de la infraestructura de Oporto campestre a la altura de los sótanos (cerca de la rampa que da acceso al salón social); debido a que esta se encuentra enterrada no fue posible identificar su desagüe.

Continuando con el recorrido para determinar las descargas de ARD, provenientes de Oporto Campestre S A S, se logro identificar una descarga puntual en tubería corrugada de PVC de 8" y tubería PVC de 6" lisa de alta resistencia, descargando directamente a fuente hídrica conocida comúnmente como caño Doresky.

8. El representante legal del proyecto constructivo (Oporto Campestre S A S), FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS, identificado con: Cédula de Ciudadanía N° 71641398, argumento que para el tratamiento de las aguas residuales domesticas (ARD), de las cuatro torres posee un sistema séptico de 35.0000 litros, para lo cual no aportaron los diseños, ni el permiso de vertimientos, ni la certificación de limpieza y mantenimiento y disposición final de las ARD de los dos sistemas sépticos existentes dentro de los predios del proyecto constructivo (Oporto Campestre S A S), no se logró identificar el sistema séptico porque según FRANCISCO EDUARDO RINCON CASTELLANOS, se encontraba enterrado.

EVIDENCIAS FOTOGRÁFICAS:



Imag 3 y 4. tubería de color naranja de 4" de diámetro, que procede de la infraestructura de Oporto campestre a la altura de los sótanos. Se identificó un vertimiento puntual a través de una tubería de color naranja de 4" en las coordenadas (6°20'7.10"N, -75°31'44.83"O, sobre una fuente hídrica conocida comúnmente como caño Doresky.





Imag 5 y 6. descarga puntual en tubería corrugada de PVC de 8" y tubería PVC de 6" lisa de alta resistencia, descargando directamente a fuente hídrica conocida comúnmente como caño Doresky.

CONCLUSIONES:

Es importante aclarar que el proyecto se encuentra en zona urbana que cuenta con cobertura de alcantarillado y en este sentido, debe conectarse a este servicio. Por lo cual, si requiere generar la descarga del agua residual a cuerpo de agua como medida transitoria, deberá contar con previa autorización de la autoridad ambiental, Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

De acuerdo con la información tomada en campo se evidencia descarga puntual en tubería corrugada de PVC de 8" y tubería PVC de 6" lisa de alta resistencia, proveniente del proyecto constructivo (Oporto Campestre), descargando directamente a fuente hídrica conocida comúnmente como caño Doresky, incumpliendo de esta manera el "Decreto 1076 de 2015 Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, no cumple con la Nueva Resolución 0330 de 2017 - Reglamento Técnico - RAS expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio "Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento. No cumple con La norma de vertimientos, la Resolución 0631 de 2015 reglamenta el artículo 28 del Decreto 3930 de 2010 y actualiza el Decreto 1594 de 1984".

Se logro identificar durante la visita de campo que el agua potable es suministrada mediante un carro tanque lo cual puede llegar a generar desabastecimiento para los dueños de los apartamentos, lo que podría generar problemas sanitarios y de salubridad.



Municipio de
Copacabana

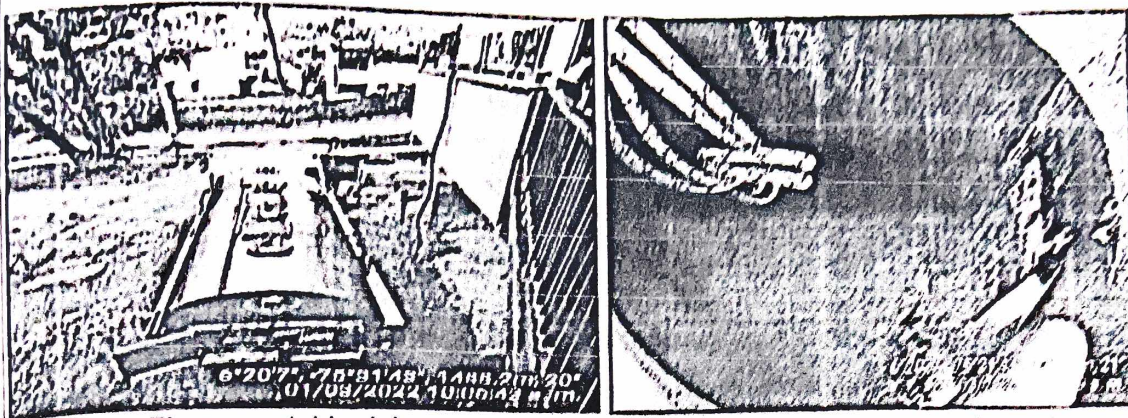
COMUNICACIÓN INTERNA

Código: E-DS-F-014

Versión: 04

Fecha actualización:
23/10/2012

EVIDENCIAS FOTOGRÁFICAS:



Imag 7 y 8. El agua potable debe ser suministrada mediante un carro tanque lo cual genera desabastecimiento, con posibles problemas de salubridad y demuestra que no posee todos los servicios de EPM.

RECOMENDACIONES:

- A. Solicitar al proyecto constructivo (Oporto Campestre S A S), allegar la siguiente documentación a la Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente de Copacabana y a la Inspección de Policía Urbana 3ª del municipio de Copacabana:
- B. Factura de acueducto que certifique la conexión de este servicio a la concesión de aguas, según el tipo de abastecimiento.
- C. Certificado de disponibilidad y factibilidad por parte del prestador de acueducto donde garantice la disponibilidad del servicio para la totalidad de los apartamentos que contempla el proyecto.
- D. Planos hidrosanitarios del proyecto.
- E. Cuenta de servicios públicos donde se demuestre la conexión al sistema de alcantarillado.
- F. Deberán aportar todos los diseños de los sistemas sépticos instalados, permisos de vertimiento de cada sistema séptico, inscripción en el registro de usuarios del recurso hídrico – RURH.
- G. Deberán aportar todos los mantenimientos realizados a los sistemas sépticos con su respectiva certificación de empresa idónea para la disposición final de los lodos, desde el inicio de obra hasta la fecha actual, con sus respectivas evidencias fotográficas.





Municipio de
Copacabana

COMUNICACIÓN INTERNA

Código: E-DS-F-014

Versión: 04

Fecha actualización:
23/10/2012

- I Presentar el certificado de inscripción como multiusuario del servicio público de asco.
- J Presentar el permiso de tala de los individuos arbóreos con los respectivos planos de reposición y plan de manejo y mantenimiento.
- J Se le recomienda a la Inspección de Policía Urbana 3ª del municipio de Copacabana, iniciar proceso sancionatorio debido a que el proyecto constructivo (Oporto Campestre S A S), se encuentra realizando afecaciones ambientales con descarga puntual de ARD en tubería corrugada de PVC de 8" y tubería PVC de 6" lisa de alta resistencia, descargando directamente a fuente hídrica conocida comúnmente como caño Dorosky, contaminación atmosférica con olores ofensivos, provenientes del sistema séptico de 5000 litros ubicado en las coordenadas 6°20'6", -75°31'41", con derrame de ARD a cielo abierto, se encuentran incumpliendo, el "Decreto 1076 de 2015 Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.

No cumple con la Nueva Resolución 0330 de 2017 - Reglamento Técnico – RAS expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio "Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento.

No cumple con La norma de vertimientos, la Resolución 0631 de 2015 reglamenta el artículo 28 del Decreto 3930 de 2010 y actualiza el Decreto 1594 de 1984". No cumple con La norma de olores ofensivos, Resolución 1541 de 2013 Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. No cumple con La Resolución 2087 de 2014 Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Adopta a nivel nacional el Protocolo para el monitoreo, control y vigilancia de olores ofensivos.

Atentamente,

ELIANA MARCELA RAMÍREZ AMAYA.
Secretaria de Agricultura y Medio Ambiente.
Municipio de Copacabana.

Elaboró: JOSÉ ALEXANDER VILLA RAVE.
Técnico operativo, en manejo ambiental.

Fecha de elaboración: 08/03/2022.



NOTARÍA 15

Fabio Alberto Ortega Márquez

NIT: 71.620.083 - 1



ACTA NUMERO: 1711

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el 19 DE NOVIEMBRE DE 2021, se presentó ante mí, FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ, NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN-
LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ, identificado(a) con C.C. 98.588.973, de profesión ocupación DISEÑADOR INDUSTRIAL, de 49 Años de edad y estado civil CASADO.

MARTA ELISA OSPINA SIERRA, identificado(a) con C.C. 21.548.438, de profesión ocupación EMPLEADA, de 46 Años de edad y estado civil CASADA. Prometió(ieron) decir la verdad sobre la siguiente versión.

PRIMERO: "LIBRE, VOLUNTARIAMENTE Y BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, TENIENDO EN CUENTA EL ARTICULO 442 DE EL CODIGO PENAL " EL QUE EN LA ACTUACIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE, FALTE A LA VERDAD O CALLE TOTAL O PARCIALMENTE INCURRIRÁ EN PRISIÓN DE 6 A 12 AÑOS" Y EL ARTICULO 33 DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA" NADIE PODRÁ SER OBLIGADO A DECLARAR CONTRA SI MISMO O CONTRA SU CÓNYUGE, COMPAÑERO PERMANENTE O PARIENTES DENTRO DEL CUARTO GRADO DE CONSANGUINIDAD, SEGUNDO DE AFINIDAD O PRIMERO CIVIL".

DATOS PERSONALES: Los nombres, documentos de identidad, edades, ocupación, estados civiles y datos antes anotados son como están dichos y escritos Con el fin de rendir DECLARACION sobre asunto Civil, de acuerdo con el Decreto 1.557 de 1.989. -----

Prometió decir la verdad sobre la siguiente versión.

SEGUNDO: DATOS PERSONALES: El nombre, documento de identidad, edad, ocupación, estado civil y datos antes anotados son como están dichos y escritos.

BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO DECLARO:

DECLARAMOS QUE EL DÍA DE HOY 19 DE NOVIEMBRE DE 2021, ASISTIMOS A LA NOTARÍA 15, A LA HORA INDICADA, LA CUAL NOS ENCONTRAMOS LA NOVEDAD DE QUE LA NOTIFICACION DE LA CANCELACION DE DICHA CITA NO ESTABA REGISTRADA EN LA NOTARIA DE LA ESCRITURACIÓN DEL INMUEBLE 504 CON SU PARQUEADERO Y CUARTO ÚTIL 9892 DEL PROYECTO OPORTO CAMPESTRE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE COPACABANA, INMEDIAMENTE AL LLEGAR NOS ATENDIO CAMILO QUIEN NOS SOLICITA LA CARTA DE RATIFICACION DEL BANCO Y PAZ Y SALVO DE ADMINISTRACION DEL EDIFICIO, ADEMÁS NOS DIJO QUE NO HICIERAMOS LA EXTRAJUICIO DEBIDO A QUE SI NOS IBAMOS POR LAS BUENAS NOS ATENDIAN BIEN LA CONSTRUCTORA Y QUE EN SU DEFECTO SI NOS IBAMOS POR LAS MALAS LA CONSTRUCTORA NOS ATENDIA MAL.

SIN EMBARGO, QUEREMOS DEJAR LA PRESENTE DECLARACIÓN COMO CONSTANCIA DE QUE EL PROCESO NO SE HA HECHO DE FORMA CORRECTA, POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS:

EL PROYECTO CONTINÚA EN OBRA, ADEMÁS DE QUE NO HAY AGUA POTABLE.

EL SALDO ADEUDADO SE ESTÁ TRAMITANDO CON CRÉDITO HIPOTECARIO Y HASTA EL MOMENTO LA EMPRESA ENCARGADA DE ESTE TRÁMITE M.A GESTIÓN INMOBILIARIA DESIGNADA POR OPORTO CAMPESTRE, NO HA CUMPLIDO LOS TRAMITES DE SU COMPETENCIA PARA LA RATIFICACIÓN O LEGALIZACIÓN DEL CRÉDITO PARA QUE PUEDA PROCEDER CON EL DESEMBOLSO.

APENAS SE CANCELÓ EL DINERO PARA EL AVALÚO Y ESTAMOS A LA ESPERA DEL RESULTADO. EN EL MES DE AGOSTO INTERPUSIMOS DERECHO DE PETICIÓN CON RELACIÓN AL INMUEBLE COMPRADO Y NO SE HA RECIBIDO RESPUESTA, ADEMÁS NO NOS HAN DADO SOLUCIÓN A UN

TEMA DEL CUARTO ÚTIL QUE NO PUEDE USARSE.
EL PASADO 8 DE NOVIEMBRE ENVIAMOS UN DERECHO DE PETICIÓN, SOLICITANDO QUE

NOS LLAMARAN A ESCRITURAR, PORQUE NO ESTAMOS DE ACUERDO CON ALGUNAS CLÁUSULAS DE RPH.

POR LOS TEMAS ANTERIORES INTERPUSIMOS ACCIÓN DE TUTELA PARA QUE NOS DIERAN RESPUESTA ANTES DE LLAMARNOS A ESCRITURAR Y EN EL CUMPLIMIENTO DE LA TUTELA LA ABOGADA DE OPORTO SRA. PAULA ANDREA VICTORIA; POR MEDIO DE LA SRA. ELIANA CHICA, NOS MANIFESTÓ EL DÍA 18 DE NOVIEMBRE DE 2021; DICIENDO QUE ELLA HABÍA COMPARTIDO LA CITACIÓN PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURAS PARA EL DÍA DE HOY O SEA NOVIEMBRE 18 DE 2021 QUE YA HABÍAMOS INCUMPLIDO Y QUE LA CITA DA POR CANCELADA; SE LE INFORMA CON CERTIFICACIÓN ENVIADA POR ELLA MISMA ELIANA CHICA; QUE LA FECHA DE LA CITACIÓN A LA FIRMA DE ESCRITURAS ES PARA EL DÍA 19 DE NOVIEMBRE DEL 2021 O SEA PARA EL DÍA DE HOY Y POR ESO DECIDIMOS ASISTIR EL DÍA DE HOY PARA DEJAR CONSTANCIA DE LO QUE HA SUCEDIDO; CON LA DECLARACIÓN EXTRAJUICIO.

DE OTRA PARTE, DEJO CONSTANCIA QUE ANTES DE VENIR A ESTA CITA SOLICITAMOS INFORMACIÓN VÍA DERECHO DE PETICIÓN A LA CONSTRUCTORA, Y COMO NO FUE RESPONDIDO EN DEBIDA FORMA, INTERPUSE ACCIÓN TUTELA CON RADICADO NÚMERO 05240-89-002-2021-00591-00, DONDE LA CONSTRUCTORA DA RESPUESTA AL JUZGADO DÍAS HÁBILES ANTES DE LA CITA DE ESCRITURA (ES DECIR EL 17-11-2021) DONDE NOS DAN RESPUESTAS A LAS PETICIONES SOLICITADAS.

CLARAMENTE ACEPTANDO SU INCUMPLIMIENTO, TODO ESTO SUMANDO A LAS CLÁUSULAS ABUSIVAS ESTIPULADAS EN LA ESCRITURA NÚMERO 396 DE 2021 Y SUS ACLARACIONES QUE CONTIENE EL RPH DE OPORTO CAMPESTRE, LA CUAL NO TIENE RELACIÓN CON EL ENCARGO FIDUCIARIO Y LO COMPROMETIDO AL MOMENTO DE LA VENTA EN EL AÑO 2011 POR LO QUE SE ESTÁ A LA ESPERA DE LO QUE RESUELVA LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

ASÍ MISMO ESTÁ SITUACIÓN SE HIZO SABER A LA NOTARÍA 15 Y A LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIO Y REGISTRO POR MEDIO DE SUS CANALES ELECTRÓNICOS EL DÍA 12 DE OCTUBRE 2021 CON RADICADO NÚMERO SNR2021ER107864.

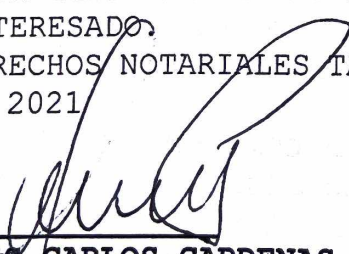
SOLICITAMOS QUE NO NOS HAGAN ACTA DE INCUMPLIMIENTO DEBIDO A QUE CUMPLIMOS CON LA CITACION ENVIADA POR EL CORREO ELECTRONICO DE DICHAS PERSONAS. SE ANEXA LOS DOCUMENTOS PARA LA VERACIDAD DE LA DECLARACION.

LO DICHO ES CIERTO. -----

Se deja constancia que el (la) declarante se expresó con claridad. No siendo más el objeto de la presente declaración, se levanta después de ser leído y aprobada por su interviniente, se firma en constancia-----

ESTA DECLARACION SE EXPIDE CON EL FIN DE PRESENTAR COMO REQUISITO PARA EL INTERESADO.

DERECHOS NOTARIALES TARIFA: 13800 + IVA 2622 TOTAL: 16422 RESOLUCION NRO 005 de 2021


LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ
C.C. 98.588.973

DIRECCION: CRA 78 NO. 40-25 APTO 504
TEL: 3183141262


MARTA ELISA
C.C. 21.548.
DIRECCION: C
TEL: 3196590





MARTA ELISA OSPINA SIERRA

C.C. 21.548.438

DIRECCION: CRA 78 NO. 40-25 APTO 504

TEL: 3196590356

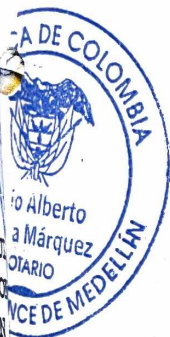


FABIO ALBERTO ORTEGA MÁRQUEZ

NOTARIO 15 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN

CARRERA 43 A NRO 19 - 144 (AV. EL POBLADO) PBX: 444-12-79 fabionot15@gmail.com

www.notaria15medellin.com





Medellín, noviembre 06 de 2021

Señores:
MARTA ELISA OSPINA SIERRA
LUIS CARLOS CARDENAS PEREZ
BENEFICIARIO DE ÁREA DEL APTO. 504 ETAPA 1

Dirección de notificación: Diagonal 59 No 32-02 casa No 087 Barrio Niquita - Bello
Correo electrónico de notificación: marthik30@hotmail.com - produccion@prointegrada.com

Asunto: **CITACIÓN PARA FIRMA DE ESCRITURA
PROYECTO OPORTO CAMPESTRE**

Como consecuencia de que, a la fecha, por parte del Fideicomitente, se cumplieron con los requisitos estipulados en la Cláusula Quinta del Encargo Fiduciario de la Etapa 1, a la cual pertenecen los inmuebles adquiridos por ustedes; procedemos a citarlos el día 19 de noviembre de 2021 a las 09 am, en la Notaría 15 del Circuito Notarial de Medellín, ubicada en la Cra. 43A # 19-144 Av. El Poblado, con la Protocolista Ruth Urrego, teléfono 479 50 67, para firmar la escritura pública de transferencia de los siguientes inmuebles.

- Apartamento 504, identificado con matrícula inmobiliaria 012-89334.
- Parquesadero 9892, identificado con matrícula inmobiliaria 012-89228.

Cláusula contractual de referencia:

QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA. La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere la Cláusula Tercera, junto con el coeficiente de copropiedad que a éstas les corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, por el FIDEICOMITENTE y por el BENEFICIARIO DE ÁREA, en la Notaría que oportunamente indicará el FIDEICOMITENTE, cuando (i) se haya cumplido por el BENEFICIARIO DE ÁREA con la transferencia de los aportes, a los que se obliga en virtud de la celebración del presente contrato, (ii) se haya terminado el PROYECTO, (iii) se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO y sus aclaraciones, en caso de que las haya, y, (iv) se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la(s) unidad(es) que se transferirá(n). No obstante lo anterior, el FIDEICOMITENTE se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las cosas que el BENEFICIARIO DE ÁREA le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio. Si cumplidas las anteriores condiciones, el BENEFICIARIO DE ÁREA se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), el BENEFICIARIO DE ÁREA se obliga a cancelar a favor de la FIDUCIARIA como remuneración una comisión de un salario mínimo legal mensual vigente (1 S.M.L.M.V) pagadero mensualmente, por

cada mes de retardo. Igual remuneración se causará y pagará en favor de la FIDUCIARIA en el evento en que el BENEFICIARIO DE ÁREA no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, el registro de la escritura de transferencia, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada. El incumplimiento de cualquiera de las dos obligaciones, permitirá a la FIDUCIARIA exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el BENEFICIARIO DE ÁREA desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida la FIDUCIARIA, sea prueba plena del monto de la obligación.

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

Por lo tanto, dentro de las 24 horas siguientes al recibido de esta notificación, debe(n) informar por escrito, a los correos electrónicos: aguerre2020@hotmail.com o oficina@inmueblesinmobiliaria.com, como realizará(n) el cumplimiento del literal (i) de la quinta de dicho encargo, obligación de pago total de los inmuebles por parte del Beneficiario de Área, con base a las siguientes indicaciones:

1. En caso de pago de los saldos pendientes mediante crédito bancario:

Además de presentar o enviarnos la Carta de Aprobación de su crédito hipotecario o leasing, debe firmar el Otroel al encargo que confirma la nomenclatura actual de sus inmuebles y el valor a financiar, requisitos necesarios en cumplimiento de la Cláusula Primera de dicho encargo que indica: Aprobación y legalización del crédito de exclusiva responsabilidad del Beneficiario de Área.

← RE: CITACION A FIRMA DE ESCRITURA PROYECTO OPORTO

ⓘ Este mensaje ha sido identificado como un correo no deseado. Se eliminará después de 10 días. No es un correo no deseado | Mostrar contenido bloqueado

EC Eliana Chica <echica@magestioninmobiliaria.com>

Jue 18/11/2021 3:58 PM

Para: Usted: Lucho.cardenas2309@gmail.com; produccion@prointegrada.com

CC: "Soraya Astrid Guerrero Vargas"

Buenas Tardes Sres.

Atendiendo a su solicitud, la cita a la firma de escritura queda cancelada, dado que apenas el día de hoy se realizó el pago del avalúo a la firma Tinsa, para que Candelaria pueda proceder a enviarnos la carta de ratificación. Se le estará informando nueva fecha de escrituración.

Con respecto al correo donde mi compañera Soraya le envía para su trámite correspondiente el otro día.

A la espera de sus comentarios.

Liberto

Vázquez

CEO

De: Eliana Chica <echica@magestioninmobiliaria.com>

Enviado el: martes, 9 de noviembre de 2021 8:13 a. m.

Mostrar todo