

**PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO -
RADICACION: 08001-31-53-016-2022-00106-00**

Coordinador Jurídico - Henao Abogados Asociados SAS

<coordinadorjuridico@henaoabogadosasociados.com>

Mar 14/03/2023 8:50 AM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Atlántico - Barranquilla <ccto16ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (11 MB)

RECURSO CONTRA AUTO NIEGA VINCULACIÓN LITISCONSORTE CON ANEXO.pdf;

REF: DEMANDA DECLARATIVA DE ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO

DEMANDANTE: MÓNICA SOFIA INSIGNARES INSIGNARES

DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO
FIDECOMISO UAU LA LOMA.

RADICACIÓN: 08001-31-53-016-2022-00106-00

HENAO ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

YUDY ZAMIRA HENAO GUTIERREZ

www.henaoabogadosasociados.com

Correo electrónico: coordinadorjuridico@henaoabogadosasociados.com

Barranquilla, Colombia

Doctora
MARTHA PATRICIA CASTAÑEDA BORJA
JUEZ DIECISEIS CIVIL DEL CIRCUITO ORAL DE BARRANQUILLA
E. S. D.

REF: DEMANDA DECLARATIVA DE ACCIÓN REIVINDICATORIA DE DOMINIO
DEMANDANTE: MÓNICA SOFIA INSIGNARES INSIGNARES
DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDECOMISO UAU LA LOMA.

RADICACIÓN: 08001-31-53-016-2022-00106-00

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACION

YUDY ZAMIRA HENAO GUTIERREZ, en mi condición de apoderada judicial de la señora **MÓNICA SOFÍA INSIGNARES INSIGNARES**, por medio del presente escrito muy respetuosamente me dirijo a su Despacho, encontrándome dentro del término legal, para interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN Y EN SUBSIDIO DE APELACION**, en contra del auto de fecha 8 de Marzo de 2023, notificado por estado electrónico el día 9 de Marzo de la misma anualidad, mediante el cual esta Agencia Judicial, negó la solicitud de integración al Distrito de Barranquilla, como Litis consorte necesario.

SUSTENTO DEL RECURSO DE REPOSICION

El fundamento expuesto por el Despacho para denegar la solicitud, se basa solamente en una razón sustantiva, la cual generó el motivo de impedimento para que esta Agencia Judicial, no accediera a vincular al Distrito de Barranquilla como Litis consorte necesario, además manifiesta en el Auto que es objeto de impugnación, que no se acreditó la relación material objeto de controversia entre la sociedad comercial ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDECOMISO UAU LA LOMA y el DISTRITO DE BARRANQUILLA, señalando que esta última no tiene ninguna injerencia en la relación posesoria base de esta acción de reivindicación.

Descendiendo al caso en concreto, podemos observar que el extremo pasivo POSEEDOR la sociedad comercial ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDECOMISO UAU LA LOMA, recibió el dominio del bien inmueble con Matricula No. 040-438506 por medio de transferencia de dominio por adición a Fiducia Mercantil como Aporte para el Incremento del Patrimonio Autónomo denominado FIDECOMISO UAU LA LOMA; tal como se encuentra establecido en la Escritura Pública No. 672 calendada 7 de Abril de 2019, otorgada por la Notaría Primera del Círculo de Barranquilla.

Sea esta la oportunidad para mencionar al Despacho, que obra en las pruebas documentales aportadas a este proceso, el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DEL FIDECOMISO UAU LA LOMA de fecha 28 de Diciembre de 2015, más exactamente en la página 14 de 50 de dicho contrato, del cual se observa que se establecieron las reglas especiales o condiciones respecto de ese Aporte que hace el DISTRITO DE BARRANQUILLA; Señora Juez, es importante aclarar que este aporte relacionado con los inmuebles con Matricula Nro. 040-438508 y 040-438509 está condicionado a la construcción de un edificio destinado con el fin que funcionen en él, las instalaciones de la Alcaldía Distrital de esta ciudad.



HENAO
ABOGADOS ASOCIADOS



www.henaoabogadosasociados.com



33. Reglas Especiales de Aporte del Distrito de Barranquilla: De acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 0198 de febrero 21 de 2014, se ha establecido lo siguiente:

- a. El Distrito de Barranquilla hará un aporte al Fideicomiso consistente en la transferencia de dos (2) lotes de terreno identificados así:
 - i. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 040-438509 y la cédula catastral 010201570051000, con una extensión de de 287.140 m2 de acuerdo con sus títulos de adquisición.
 - ii. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 040-438508 y la cédula catastral 010201570050000, con una extensión de de 52817 m2 de acuerdo con sus títulos de adquisición.

El aporte de los inmuebles antes indicados deberá darse a más tardar a los sesenta (60) días calendario una vez suscrito el presente contrato.

- b. Como resultado del aporte antes indicado el Distrito adquirirá la calidad de Fideicomitente Aportante en los términos definidos en el presente Contrato.
- c. Como contraprestación del aporte antes indicado y de la acción urbanística instrumentada a través del Decreto No. 0198 de febrero 21 de 2014, el Distrito de Barranquilla tendrá derecho a que se le transfiera un Edificio destinado a la operación de la Alcaldía Distrital, por un valor equivalente a CIENTO VEINTE SIETE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS, (\$127.500.000.000), y con un mínimo de 43.594 metros cuadrados de área construida, de conformidad con el Anexo 5. El área de terreno sobre el cual se construirá el edificio de la alcaldía equivalente a 33.900 metros cuadrados es una obligación urbanística prevista por el Decreto Distrital No. 0198 de febrero 21 de 2014.

Una vez firmado el presente Contrato, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el Distrito de Barranquilla contarán con un plazo de ciento veinte (120) días calendario para definir en forma definitiva las especificaciones del Edificio y equipamiento del mismo a ser entregados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los cuales deben corresponder a los mínimos indicados en el literal anterior. Una vez definidas las especificaciones finales del Edificio y

Página 14 de 50

Es por esta sencilla razón, que la POSESIÓN de la parte demandada, se encuentra condicionada por el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL; existiendo la posibilidad por virtud de la Ley (Código de Comercio), que la posesión regrese al dominio del fideicomitente, que en este caso es el DISTRITO DE BARRANQUILLA; razón por la cual debe ser vinculado al presente proceso, que versa sobre la POSESION DEL DEMANDADO.

En el contrato de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, calendado 28 de Diciembre de 2015, en la cláusula **Vigésimo Primera del contrato denominada Liquidación Anticipada**, se prevé en los literales (i), (ii) y (iii) que en caso que no se pueda continuar con la ejecución se realizará la restitución de los aportes al DISTRITO DE BARRANQUILLA.



VIGÉSIMA PRIMERA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Se procederá a la liquidación anticipada del Patrimonio Autónomo en aquellos eventos en los cuales se determine por la unanimidad de los miembros del Comité Fiduciario o por una autoridad judicial que no es posible continuar la ejecución del objeto del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, se entenderá que no es posible continuar con la ejecución del presente contrato y deberá producirse la terminación anticipada del mismo en los siguientes eventos:

- (i) Cuando pierdan validez, mediante sentencia en última instancia o ejecutoriada, los actos administrativos que aprobaron la construcción de las obras objeto del Proyecto, siempre y cuando el Fideicomitente Promotor no logre la sustitución de los referidos actos administrativos dentro de los trescientos sesenta (360) días calendario siguientes a su fecha de anulación. En este evento, se procederá en el siguiente orden de prelación en la restitución de aportes (i) al pago de los créditos contraídos para la ejecución del Proyecto, (ii) la restitución de los aportes de los FIDEICOMITENTES APORTANTES (diferentes del Distrito de Barranquilla) y los FIDEICOMITENTES TIPO A a prorrata de su participación, y con base en la valoración inicial de sus aportes, (iv) la restitución de los aportes al Distrito de Barranquilla y (iv) la restitución de los aportes al Fideicomitente Promotor.

Página 44 de 50



- (ii) Cuando pierdan validez, mediante sentencia en última instancia o ejecutoriada, los actos administrativos que aprobaron la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, siempre y cuando el Distrito de Barranquilla no expidiera los actos administrativos que permitan continuar con la ejecución de dicha unidad dentro de los trescientos sesenta (360) días calendario siguientes a su fecha de anulación o suspensión. En este evento, se procederá en el siguiente orden de prelación en la restitución de aportes (i) al pago de los créditos contraídos para la ejecución del proyecto, (ii) la restitución de los aportes de los FIDEICOMITENTES APORTANTES (diferentes del Distrito de Barranquilla) y los FIDEICOMITENTES TIPO A a prorrata de su participación, y con base en la valoración inicial de sus aportes, (iii) la restitución de los aportes al Fideicomitente Promotor, y (iv) la restitución de los aportes al Distrito de Barranquilla.
- (iii) Cuando se suspenda la ejecución del Proyecto por causas ambientales/naturales o de orden público acreditadas por la autoridad administrativa correspondiente, o en casos de suspensión por orden de autoridad policiva o administrativa no atribuible al FIDEICOMITENTE PROMOTOR por un periodo superior a trescientos sesenta (360) días calendario, siempre y cuando el Fideicomitente Promotor estuviere de acuerdo con la liquidación anticipada del Fideicomiso. En este evento, se procederá en el siguiente orden de prelación en la restitución de aportes (i) al pago de los créditos contraídos para la ejecución del proyecto, (ii) la restitución de los aportes de los FIDEICOMITENTES APORTANTES (diferentes del Distrito de Barranquilla) y los FIDEICOMITENTES TIPO A a prorrata de su participación, y con base en la valoración inicial de sus aportes, (iv) la restitución de los aportes al Distrito de Barranquilla y (iv) la restitución de los aportes al Fideicomitente Promotor.

Por otra parte, obra también en las documentales aportadas al expediente el Decreto 0198 de 2014, por medio del cual se Delimita la Unidad de Actuación Urbanística La Loma y más exactamente en el artículo 36 se refiere al reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de la ejecución tal como se encuentra establecido, en el inciso segundo:

“...
De acuerdo con el ejercicio de reparto de cargas y beneficios desarrollado sustentado en el documento técnico de soporte, el proyecto asumirá, como contraprestación **al aporte de suelo hecho por el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla**, la construcción y dotación de la nueva sede de la Alcaldía mayor, además de la escrituración del suelo y ejecución de las obras de infraestructura faltantes y de las cesiones”
negrillas fuera de texto.

Lo anterior significa; que el DISTRITO DE BARRANQUILLA, al transferir el aporte a título de fiducia mercantil, la propiedad y posesión de los lotes con matrículas 040-438509 y 040-438508 (esta última corresponde al predio objeto de esta demanda), se encontraba condicionado a que el Fideicomiso UAU LA LOMA, que administra la parte demandada la sociedad comercial Alianza Fiduciaria S.A., realizara la entrega al DISTRITO DE BARRANQUILLA, de un edificio destinado a la operación de la Alcaldía Distrital, por un valor equivalente a **CIENTO VEINTISIETE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS M/C (\$127.500.000.000)**.

Señora Juez, es válido señalar que en la Diligencia que se llevó a cabo el día 26 de Septiembre de 2019, de la cual obra copia del acta al interior del presente proceso, el apoderado del Distrito de Barranquilla el Dr. EVERALDO MANUEL JIMENEZ TAPIAS, se observa que al finalizar la página No. 2 y principio de la página No. 3, manifestó lo siguiente:

*“El interviniente apoderado del distrito especial, industrial y portuario de Barranquilla mantiene la postura planteada en la querrela policiva de la restitución en el bien fiscal identificado en la misma y confirmado por el experto técnico rendido en líneas procedentes con los funcionarios de la secretaria de Planeación y de la gerencia de gestión catastral inscrita a la secretaria de hacienda distrital y atendiendo las solicitudes formuladas en tal sentido por la secretaria general del distrito y la empresa de desarrollo urbano EDUBAR a través de los oficios que militan en el expediente. En lo que atañe el proceso policivo para la restitución de bienes fiscales e institucionales de uso público, la supremacía del estado privilegia en sus entes potestades y atributos que lo hacen infranqueables ante los actos de ocupación o tenencia como en el presente evento en que los dichos ocupantes se encuentran en el mismo sin autorización expresa de la administración. **Como bien lo ilustra la querrela el bien objeto se corrige, las áreas de terrenos objeto de la misma, son requeridas por la administración para la ejecución de las obras del proyecto del FIDEICOMISO UAU DE LA LOMA, concerniente a la construcción y dotación de la nueva ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANQUILLA, lo cual es un hecho notorio que no escapa a la órbita de la autoridad policiva de conocimiento de la presente querrela. En rigor a lo antes expuesto solicito a la señora Inspectora ordenar la restitución del bien fiscal identificado en la querrela y se impartan las medidas correctivas que prevé el ordenamiento jurídico vigente en materia policiva evitar la perturbación de los actos de ocupación sobre dicho predio.”** Negrillas fuera de texto.*

De la transliteración anterior, podemos demostrar que el lote objeto de demanda cuya posesión le fue entregada al demandado la sociedad comercial ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO UAU LA LOMA, en Septiembre 26 de 2019, pertenece a los inmuebles que forman parte del proyecto Fideicomiso UAU LA LOMA; por lo que la entrega de la posesión realizada en la mencionada fecha se encuentra, condicionada dentro de un CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y existe la eventualidad que dicha posesión objeto de demanda retorne nuevamente al DISTRITO DE BARRANQUILLA y es por eso nuestra insistente solicitud de vinculación de esta entidad pública, para prevenir una sentencia inejecutable.

Por lo tanto, Señora Juez, llama poderosamente la atención que en el evento que esta demanda resultase negativa a los intereses de esta parte, ¿la demandante a quien o a cuál entidad le reclama?

En esa misma diligencia al finalizar el documento la Inspectora 14° de Policía Urbana del Distrito de Barranquilla, hace entrega de la posesión el día 26 de Septiembre de 2019, al DISTRITO DE BARRANQUILLA y este a su vez a la sociedad comercial ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del patrimonio autónomo FIDEICOMISO UAU LA LOMA, plasmando lo siguiente:

*“ (...) En este estado de la diligencia la suscrita le hace **entrega real y material del predio restituido al Dr. EVERALDO MANUEL JIMENEZ TAPIA apoderado del Distrito Especial Industrial y Portuario, quien manifiesta que lo recibe a entera satisfacción y que a su vez le hace entrega al Dr. ERNESTO SALEBE BELO, representante de la Secretaría General del Distrito de Barranquilla, quien es la entidad encargada de administrar los bienes del Distrito, quien en uso de la palabra manifiesta: Recibo el Predio sin perturbación a la Posesión y hago entrega al Fideicomiso UAU- La Loma para el cumplimiento del contrato aportado en la querrela por parte de la Oficina Jurídica**”*

Se observa al finalizar esta diligencia que al DISTRITO DE BARRANQUILLA, se le realizó la entrega real y material del inmueble, fue recibido a entera satisfacción quien en la misma diligencia entrega la posesión al

fideicomiso como un aporte, por lo tanto, es preciso recalcar que el contrato al que hacen mención en líneas anteriores, es al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL calendado 28 de Diciembre de 2015, razón por la cual se vislumbra que la vinculación del DISTRITO DE BARRANQUILLA, es indispensable y necesaria por cuanto esta entidad si tiene implicación directa dentro de este proceso, pues al no cumplirse la condición especial esbozada en dicho contrato, existe la posibilidad, repito, que el dominio del inmueble que incluye la posesión regrese al fideicomitente (Distrito).

PETICIÓN ESPECIAL

Teniendo en cuenta las razones esbozadas Señora Juez, me permito solicitarle lo siguiente:

PRIMERO: Sírvase **REVOCAR** el auto de fecha 8 de Marzo de 2023, por medio del cual denegó la integración del Distrito de Barranquilla a la presente Litis.

SEGUNDO: En el caso de no reponer el auto objeto de recurso de reposición, sírvase **CONCEDER** en subsidio el Recurso de Apelación ante su Superior Jerárquico.

TERCERO: Sírvase por secretaria, dar traslado del presente Recurso a la parte demandada la Sociedad Comercial ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDECOMISO UAU LA LOMA.

ANEXOS

Se aporta como prueba documental:

- Copia del Contrato de Fiducia Mercantil del FIDECOMISO UAU LA LOMA, calendado 28 de Diciembre de 2015. (Folios 50)

NOTIFICACIONES

Para efecto de notificaciones estas serán recibidas en el correo electrónico debidamente inscrito en SIRNA coordinadorjuridico@henaoabogadosasociados.com

Atentamente,



YUDY ZAMIRA HENAO GUTIÉRREZ
C.C. No. 32.785.409 de Barranquilla
T.P. No. 91.884 del C.S.J.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA – FIDEICOMISO UAU LA LOMA**

Entre los suscritos (i) **RAMÓN VIDES GALVÁN**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 18.855.319 de San Benito de Abad, domiciliado en Barranquilla, y quien en el presente documento actúa en su calidad de Gerente General y por lo tanto representante legal de la **EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.**, sociedad comercial de economía mixta del orden Distrital, identificada con el NIT 800.091.140-4, que en adelante se denominará el **“FIDEICOMITENTE GESTOR”**; todo lo anterior de acuerdo con la documentación que se adjunta como Anexo 1.

(ii) **GUILLERMO CUELLO LASCANO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.496.166 de Barranquilla, domiciliado en la misma ciudad y quien actúa en su calidad de representante legal de la sociedad comercial **CONSTRUCTORA DE OBRAS DE VIVIENDAS E INGENIERÍA S.A.S. COVEIN**, identificada con el NIT 800.151.054-7 y quien para los efectos del presente Contrato se denominará el **“FIDEICOMITENTE PROMOTOR”**; todo lo anterior de acuerdo con la documentación que se adjunta como Anexo 2.

(iii) **ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA**, identificada con cédula de ciudadanía número 32.765.311 de Barranquilla, obrando en nombre y representación del **DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**, en su condición de Alcaldesa Distrital de Barranquilla, posesionada mediante Acta del 1º de enero de 2012, protocolizada en la Notaría Quinta del Círculo de Barranquilla y debidamente facultada por la ley para suscribir convenios y contratos, quien en adelante se denominará **DISTRITO**, con NIT 890.102.018-1, quien para los efectos del presente Contrato se denominará el **“DISTRITO DE BARRANQUILLA”**; todo lo anterior de acuerdo con la documentación que se adjunta como Anexo 3.

quienes de manera conjunta se denominarán **“LOS FIDEICOMITENTES”** y

(iii) **PEGGY ALGARIN LADRÓN DE GUEVARA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, quien en su calidad de Suplente del Presidente obra en nombre y representación de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, con NIT: 860.531.315-3 Sociedad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima



(10ª) del Círculo Notarial de Cali, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera, los cuales se adjuntan al presente instrumento público para su protocolización, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**; todo lo anterior de acuerdo con la documentación que se adjunta como Anexo 4.

Manifestaron que celebran el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

I. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

Las siguientes son las consideraciones que llevan a las partes, a llevar a cabo el presente contrato:

1. Que El Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Barranquilla adoptado por el Decreto 0154 del 2000 y modificado por el Acuerdo Distrital 003 de 2007, dispuso la renovación del centro histórico a través del instrumento de Plan Parcial de renovación urbana, expedido mediante decreto distrital 0123 de 2005.
2. Que la ejecución de los planes parciales se realiza a través de unidades de actuación urbanística que de conformidad con el artículos 39 y 44 de la Ley 388 de 1997 son áreas delimitadas que deben ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.
3. Que el artículo 131 del Decreto Distrital 123 de 2005 estableció como Gestor del Plan parcial Barranquillita-La Loma-Barlovento a EDUBAR S.A., que fue facultada para celebrar convenios interinstitucionales, con particulares y celebrar todo tipo de contratos.
4. Que la Junta Directiva de EDUBAR S.A. después de analizar las dos propuestas presentadas para el desarrollo del Proyecto inmobiliario La Loma, especialmente las condiciones de retribución para el Distrito de Barranquilla de los aportes que efectuaría, así como de las condiciones del Proyecto en beneficio de la ciudad, decidió aprobar en reunión celebrada el 20 de Abril de 2013 la suscripción de un

convenio de asociación con COVEIN S.A.S. como promotor del Proyecto.

5. Que en su condición de Gestor, EDUBAR S.A. celebró el convenio de asociación con la Sociedad Constructora de Obras de Vivienda e Ingeniería, S.A.S, COVEIN, el día 30 de mayo de 2013, modificado mediante el Otrosí No. 1 de fecha 16 de diciembre de 2013 con el objeto de desarrollar en forma articulada el área donde se plantea adelantar el Proyecto denominado La Loma, manzana IGAC 157.
6. Que el convenio de asociación a que se hace referencia en el numeral anterior será liquidado dentro de los dos (2) meses siguientes a la firma del presente contrato. Dicho convenio será reemplazado por el Convenio Interinstitucional que se celebre entre EDUBAR y el Fideicomiso para la expropiación de los inmuebles objeto del Proyecto (en adelante el "Convenio Interinstitucional para la Expropiación"). En este convenio se regulará además la remuneración que recibirá EDUBAR por adelantar la gestión social, la gestión predial en apoyo a la expropiación y la gestión administrativa en el Distrito, en relación con las expropiaciones a favor de terceros que se deben adelantar para el desarrollo del Proyecto, la cual fue acordada en la suma de quinientos millones de pesos (\$500.000.000) y una participación del 1.5.% sobre la ventas de la totalidad del proyecto, de conformidad con lo establecido en el cláusula 14.1., siguiente.
7. Que de conformidad con el Convenio celebrado entre EDUBAR S.A. y COVEIN, mencionado en el numeral sexto anterior, y en desarrollo y cumplimiento de lo establecido en el artículo 131 del Decreto Distrital 123 de 2005, EDUBAR S.A., en su calidad de ente gestor del Plan Parcial, solicitó ante la Secretaría Distrital de Planeación la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma" para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Loma, respectivamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Decreto Nacional 2181 de 2006 .
8. Que mediante oficio con radicación No. R20131128- 133059 del 28 de Noviembre de 2013, EDUBAR S.A. radicó ante la Secretaría de Planeación la relación de direcciones de titulares de derechos reales de los predios que hacen parte de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma" como parte de los requisitos de la solicitud de la delimitación.
9. Que posteriormente mediante el Decreto Distrital No. 0198 de febrero 21 de 2014 se expidió la delimitación de la unidad de actuación urbanística complejo habitacional "La Loma", sectores normativos 11, sector turístico La Loma, SN-11 y 12, Sector

residencial La Loma, SN -12 del plan Parcial Barranquillita la Loma- Barlovento.

10. Que los predios sobre los cuales se piensa desarrollar la Unidad de Actuación Urbanística La Loma son de propiedad de diferentes propietarios y que de conformidad con lo regulado en la Ley 388 de 1997 una vez hayan sido definidas las bases de actuación mediante el voto favorable de los propietarios del 51% del área, los inmuebles de los propietarios renuentes a la participación en la Unidad de Actuación Urbanística, serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en dicha Ley y el Acuerdo 005 de 2004, por parte de las entidades competentes, o de quien haga sus veces.
11. Que la alcaldesa Distrital mediante Acuerdo Distrital No. 14 de fecha 10 de diciembre de 2015 de por medio del cual “*Se faculta a la Alcaldesa para aportar bienes inmuebles para la ejecución de Unidades de Actuación Urbanística en procesos de Renovación Urbana*”, obtuvo autorización del Concejo Distrital, para realizar aporte de los predios de propiedad del Distrito de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 0198 de febrero 21 de 2014.
12. Que en los términos del artículo 6 del Decreto 198 de febrero 21 de 2014, por el cual se delimita la Unidad de Actuación Urbanística la Loma, se señala que una vez alcanzado el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, estos propietarios, el ente gestor y los demás agentes necesarios, celebrarán el contrato de fiducia mercantil que de origen al patrimonio autónomo, el cual debe contener como mínimo: (i) Reglas de valoración de aportes, (ii) Las cifras y datos financieros sobre el Proyecto a desarrollar con alternativas de vinculación de conformidad a la metodología de reparto y de valoración de aportes, (iii) El porcentaje de participación o de derechos sobre los beneficios o derechos sobre área útil u otras formas de compensación, según la valoración de los aportes de los propietarios involucrados, (iv) Las reglas para el pago de los aportes al Distrito que garantice que le corresponderá una edificación totalmente construida y dotada en los términos del anexo del Documento Técnico de Soporte, (v) Las reglas y procedimientos para tomar decisiones y las demás que se acuerden en la aprobación de las bases de actuación.
13. Que tal y como consta en acta de fecha 27 de junio de 2014, se obtuvo el voto favorable para el inicio de la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística por más del cincuenta y uno por ciento (51%) de propietarios de lotes que la conforman.
14. No obstante lo anterior, tratándose de una unidad de actuación de desarrollo



prioritario, debe tenerse presente que habiendo transcurrido seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación, como es el caso, procede también la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, actuaciones estas que serán ejecutadas por el Gestor, previo convenio con el Patrimonio Autónomo de desarrollo del Proyecto y realizados los pagos de indemnización por el Fideicomitente Promotor.

15. Para dar cumplimiento a los fines establecidos en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, una vez sea constituido el presente Fideicomiso, FIDEICOMITENTE GESTOR Y FIDEICOMITENTE PROMOTOR remitirán una comunicación a los propietarios de los inmuebles involucrados en el Proyecto, en donde:

- (i) Se incorporarán las reglas de valoración de aportes, esto es, las reglas para la valoración de sus inmuebles, así como las cifras y datos financieros sobre el Proyecto a desarrollar, con las respectivas alternativas de vinculación a dicho Proyecto o de pago en dinero de dicho aporte de los inmuebles
- (ii) El área mínima comercializable o restituible, con el fin de que dichos propietarios validen si optan por recibir como parte de pago de su aporte área dentro del Proyecto, de ser ello posible. Igualmente, si en los términos del derecho de preferencia establecido en el artículo 119 de la Ley 388, es de su interés adquirir uno o varios lotes urbanizados resultantes de la ejecución del Proyecto.
- (iii) Para los efectos de los numerales precedentes, la transferencia de los inmuebles deberá ser libre de ocupantes a cualquier título, así como a paz y salvo por concepto de impuestos.
- (iv) En el evento que en el término de quince (15) días calendario no se hubiera obtenido respuesta afirmativa del propietario del terreno en el sentido que es su interés vincularse al Proyecto vía aporte del inmueble de su propiedad, se dará inicio al proceso de enajenación voluntaria y expropiación contenidos en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. Si manifestado el interés del respectivo propietario en participar del Proyecto en lo términos antes indicados, no se produjera el cierre de la negociación dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la manifestación de interés, se dará aplicación al proceso de enajenación voluntaria y expropiación contenidos en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.



16. Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 señala explícitamente como motivo de utilidad para iniciar los procesos de adquisición de suelo por motivos de utilidad pública, ya sea por Enajenación Voluntaria o por Expropiación Judicial o Administrativa, la *“Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley”*;
17. Que EDUBAR S.A. como gestor del plan parcial tiene la competencia otorgada por el Distrito de Barranquilla de llevar a cabo procesos de adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública.
18. Que los inmuebles objeto de expropiación podrán adquirirse con los recursos provenientes del Patrimonio Autónomo constituido para la integración inmobiliaria en los términos del artículo 44 de la Ley 388 de 1997, evento en el cual dichos inmuebles serán transferidos al Patrimonio Autónomo después de su adquisición en un término no mayor de noventa (90) días.
19. Que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 198 de febrero 21 de 2014, se celebrará un contrato de fiducia mercantil que dé origen a un Patrimonio Autónomo (FIDEICOMISO) para efectos del desarrollo y ejecución del Proyecto, lo cual incluye, entre otras, la adecuada gestión de las actividades de “integración inmobiliaria” y/o “cooperación entre partícipes”, razón por la cual los Fideicomitentes proceden a la constitución del presente FIDEICOMISO.
20. Que de requerirse el proceso de adquisición por motivos de utilidad pública se deberá firmar un convenio o contrato entre la entidad expropiante y el tercero concurrente en los términos del artículo 4 del Decreto Nacional 199 de 2013, en este caso entre EDUBAR y la Fiduciaria como vocera y administradora del presente FIDEICOMISO al cual se integrarán todos los inmuebles para el desarrollo de este Proyecto inmobiliario.
21. Que tal y como consta en el Convenio celebrado entre EDUBAR S.A. y COVEIN, se prevé la existencia de terceros que participarán también en la ejecución del Proyecto, tales como terceros inversionistas y terceros aportantes de terrenos para la ejecución del Proyecto, quienes se vincularán al presente contrato de fiducia mercantil en su condición de FIDEICOMITENTES TIPO A y FIDEICOMITENTES APORTANTES.

PRIMERA.- DEFINICIONES

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

1. Acuerdos de Vinculación: Son los contratos que suscriba el FIDEICOMITENTE PROMOTOR con los FIDEICOMITENTES APORTANTES diferentes al DISTRITO DE BARRANQUILLA o los FIDEICOMITENTES TIPO A para su vinculación al Proyecto. En el caso de los Fideicomitentes Aportantes de lotes se establecerá el área o valores a restituir, y las condiciones de dichas restituciones. En los documentos que se celebren con los FIDEICOMITENTES TIPO A deberá establecerse como mínimo (i) el monto del aporte, (ii) las condiciones del aporte, (iii) las penalidades para el fideicomitente en caso de incumplir sus compromisos de aporte.

Una vez suscritos por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR impartirá las instrucciones fiduciarias correspondientes al Fideicomiso para la vinculación de dichos fideicomitentes, indicando los términos en los cuales se produce dicha vinculación.

2. Área Mínima Comercializable o Restituible: Es el metraje mínimo de área útil urbanizada que será objeto de comercialización por parte del FIDEICOMISO, la cual constituye a su vez el área mínima a ser restituida a un determinado aportante de terrenos por la ejecución del Proyecto. La restitución a favor de un aportante de tierra no podrá ser inferior al Área Mínima Restituible, razón por la cual, si el aporte no fuere suficiente para el efecto, se restituirá el valor de su aporte en dinero a menos que dicho aportante adquiera a valor comercial el área adicional (faltante en función de su aporte) hasta completar el Área Mínima Comercializable o Restituible. En algunos casos, dicha Área Mínima corresponderá a una Súper Manzana.
3. Aporte de predios para el desarrollo: En cumplimiento de lo ordenado por el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, como proceso previo al ofrecimiento en compra de los predios a los propietarios del área de la Unidad de Actuación Urbanística, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y FIDEICOMITENTE GESTOR a nombre del patrimonio autónomo y en los términos de la consideración 12 anterior, ofrecerán a los propietarios mecanismos de participación en el Proyecto a través del aporte de sus

predios, para ser permutados por lotes o porciones de lotes urbanizados en proporción a su aporte y a la distribución de las cargas y a la plusvalía que corresponda al mismo o en la forma de participación que se apruebe por el Comité Fiduciario. Lo anterior, respetando el límite de la Área Mínima Restituible o Comercializable.

4. Adquisición de predios para el desarrollo del Proyecto: Es el proceso de negociación que permita la adquisición de los inmuebles objeto de la Unidad de Actuación Urbanística en forma directa por el FIDEICOMISO con recursos gestionados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, a los propietarios titulares de los mismos que manifiesten no desear participar en el desarrollo del Proyecto aportando el predio, previas las constancias de haberle ofrecido su participación en el Proyecto en los términos del artículo 119 de la Ley 388 de 1997 en los términos que definan el FIDEICOMITENTE GESTOR y PROMOTOR, tomando como referencia los avalúos que se contraten para el efecto y las demás consideraciones económicas o de conveniencia para el Proyecto.
5. Beneficiarios: Serán Beneficiarios del presente fideicomiso los mismos Fideicomitentes bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.

En las promesas de compraventa el FIDEICOMITENTE PROMOTOR deberá incluir con claridad las condiciones bajo las cuales el FIDEICOMISO podrá disponer de los anticipos que entreguen los Promitentes Compradores, así como las garantías a que haya lugar en desarrollo de los contratos de promesa de compraventa.

6. Comité Fiduciario: será el organismo de dirección del FIDEICOMISO, con los alcances y limitaciones establecidas en la cláusula décima octava siguiente.
7. Contrato de Fiducia Mercantil: Es el contrato en virtud del cual se constituye el Patrimonio Autónomo, cuyo objeto es permitir la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística a través de la integración inmobiliaria de los lotes que lo comprenden, permitir la ejecución de las obras de urbanismo, adelantar las labores de comercialización de los inmuebles resultantes del proceso de urbanismo y administrar los recursos afectos a los fines antes establecidos.
8. Convenio Interinstitucional para la Expropiación: Es el convenio que suscribirán el FIDEICOMISO y EDUBAR con el fin de regular la expropiación de los inmuebles objeto del Proyecto. Dicho convenio contendrá además la remuneración pactada a favor de EDUBAR.

9. Contratistas: Serán los terceros con quienes el FIDEICOMITENTE PROMOTOR contrate las actividades necesarias para la ejecución del Proyecto.
10. Convenio de Asociación: Es el convenio suscrito entre la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A. – EDUBAR S.A., y CONSTRUCTORA DE OBRAS DE VIVIENDAS E INGENIERÍA S.A.S. COVEIN como acuerdo de entendimiento previo para pactar la forma de asociación que se llevará para la ejecución del Proyecto. Dicho convenio, una vez liquidado, será sustituido por el Convenio Interinstitucional para la Expropiación.

Dicho Convenio lo ejecutará la fiduciaria de acuerdo con las instrucciones que le imparta el Fideicomitente Gerente, quien tendrá la responsabilidad de instruir –en el marco del Convenio- a la Fiduciaria en cada caso concreto frente a la ejecución de las obligaciones del mismo. Las instrucciones impartidas deben contar con el visto bueno de la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla.

11. Crédito o Créditos: Son los contratos de mutuo que suscriba el FIDEICOMISO a efectos de financiar el Proyecto. Como consecuencia del otorgamiento de dichos créditos el FIDEICOMISO otorgará las Garantías que le solicite el Financiador.
12. Derechos de Beneficio: Son los establecidos en la cláusula décima cuarta siguiente.
13. Derechos Fiduciarios : Cada fideicomitente participará en forma proporcional en los Derechos Fiduciarios del Fideicomiso en función del valor de sus aportes. No obstante la composición de los Derechos Fiduciarios, para efectos de determinar los beneficios de los Fideicomitentes se seguirán las reglas establecidas en el presente Contrato.
14. Enajenación Voluntaria: Es la etapa previa de negociación al proceso expropiatorio que deberá adelantar la entidad expropiante EDUBAR S.A. dentro del proceso de adquisición de los inmuebles y que se encuentra regulada en el artículo 61 de la Ley 388 de 1998.
15. Excedentes: Son las sumas o lotes urbanizados remanentes que quedarán en el Patrimonio Autónomo una vez se haya (i) desarrollado la totalidad del Proyecto, esto es, la ejecución total del urbanismo (incluido el puente y malecón) y efectuada la entrega al Distrito de Barranquilla del Edificio de la Alcaldía Distrital, debidamente dotado de conformidad con lo establecido en el Anexo 5 y con la totalidad de los



servicios públicos en los términos establecidos en el presente Contrato (ii) pagado la totalidad de los Créditos adquiridos por el FIDEICOMISO para la ejecución del Proyecto, (iii) restituido a los Fideicomitentes Aportantes sus aportes, (iv) pagado a los Fideicomitentes Tipo A los beneficios que se hubieran pactado con los mismos, (v) pagados los honorarios pactados por la Gerencia, Comercialización y Construcción del Proyecto y (vi) pagado al FIDEICOMITENTE GESTOR las sumas a que tiene derecho de acuerdo con lo establecido en la cláusula 14.1. siguiente. Los Excedentes serán del FIDEICOMITENTE PROMOTOR por las labores de estructuración del Proyecto, sin perjuicio de la remuneración que le pueda corresponder por las actividades de Gerencia, Comercialización y Construcción.

16. Expropiación: Es el proceso de adquisición coactiva de inmuebles por parte del Distrito de Barranquilla o EDUBAR S.A. en cumplimiento de la delegación de competencia otorgada por el distrito de Barranquilla, cuando medien motivos de utilidad pública a favor del FIDEICOMISO en los términos del Decreto Nacional 199 de 2013, de los inmuebles objeto de la Unidad de Actuación Urbanística, previa decisión judicial y administrativa o en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997.
17. Fiduciaria: Será denominada así en el presente contrato a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.
18. Fideicomitente Promotor: Se tendrá como FIDEICOMITENTE PROMOTOR a la sociedad Constructora de Obras de Viviendas e Ingeniería S.A.S. COVEIN, quien tendrá como función, asumir por su cuenta y riesgo, las labores de promoción del Proyecto, la vinculación de aportantes (Fideicomitentes Tipo A), la obtención de financiación para la ejecución del Proyecto y la construcción y dotación del Edificio a ser entregado al Distrito de Barranquilla. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR tendrá derecho a recibir si los hubiere los excedentes del Proyecto, en los términos aquí definidos.
19. Fideicomitente Gestor: Se tendrá como FIDEICOMITENTE GESTOR a la sociedad Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla y la Región Caribe S.A. – EDUBAR - quien tendrá las funciones establecidas más adelante y quien tendrá derecho a recibir por las gestiones indicadas, el uno punto cinco por ciento (1,5%) de las ventas totales del Proyecto.
20. Fideicomitente Aportante o Propietario: Se refiere a aquellos propietarios registrados

en los certificados de libertad y tradición de los lotes que se encuentran determinados en la Unidad de Actuación Urbanística La Loma, quienes tendrán la opción de aportar de manera voluntaria sus inmuebles al presente FIDEICOMISO. A cambio de dicho aporte y con base en las Reglas de Intercambio que se definan basados en el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios que se establezca, dichos Fideicomitentes Aportantes tendrán derecho a recibir un área útil urbanizada si el área a restituir es igual o superior al Área Mínima Restituible. En el evento en que el área a restituir de acuerdo con la Relación de Intercambio que se establezca no fuera suficiente para acceder a una súper manzana útil urbanizada o el Área Mínima Restituible que se establezca por el Comité Fiduciario como área mínima objeto de transferencia, el Fideicomitente Aportante tendrá derecho a que se le restituya el valor de su aporte de acuerdo con las reglas establecidas para el efecto. Esta vinculación implica que tendrán que mantener sus aportes durante el desarrollo del Proyecto hasta su culminación o hasta que de acuerdo con el flujo de caja, sea posible la restitución en dinero de sus aportes. Será también Fideicomitente Aportante el DISTRITO DE BARRANQUILLA en los términos establecidos en el presente contrato. Salvo por las reglas especiales establecidas para el Distrito de Barranquilla, la restitución de aportes a los Fideicomitentes Aportantes estará sujeta al resultado de la ejecución del Proyecto.

21. Fideicomitente Tipo A. Tendrán la calidad de inversionistas los aportantes de capital destinado a la ejecución del Proyecto, quienes como contraprestación por su aporte tendrán derecho a recibir un beneficio en las condiciones que defina el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y que se concreten en los documentos por medio de los cuales se formalice su vinculación al FIDEICOMISO.

El número máximo de Fideicomitentes Tipo A será de veinte (20) personas naturales o jurídicas.

22. Gerente de Proyecto. Será la persona encargada de cumplir las labores y funciones previstas en el Decreto 2090 de 1989 para la Gerencia, Comercialización y Construcción del Proyecto, quien por dichas labores tendrá derecho a los honorarios indicados en el Anexo 6. Estas labores serán ejercidas el Fideicomitente Promotor.

23. Garantía de cumplimiento: Es la garantía que constituirá el FIDEICOMITENTE PROMOTOR para garantizar al Distrito de Barranquilla la entrega del Edificio de la Alcaldía debidamente dotado, en los términos y condiciones previstos en este Contrato. Dicha garantía consiste en la constitución de una póliza de cumplimiento en los términos de la cláusula 13.1.15 siguiente.



24. Garantías reales: Es la constitución de derechos reales de prenda o hipoteca sobre los bienes de propiedad del Fideicomiso o los derechos fiduciarios de las partes, en el evento de ser necesario, otorgados o constituidos a favor de los financiadores del Proyecto que podrán ser entidades financieras o fondos de inversión. Podrán constituirse Garantías sobre los inmuebles aportados por los Fideicomitentes Aportantes; así mismo, se podrán constituir Garantías sobre el área de los lotes aportados por el Distrito de Barranquilla diferente al área sobre la cual se construirá el Edificio de la Alcaldía. Podrán constituirse Garantías a favor de los promitentes compradores de áreas útiles en el Proyecto sobre los dineros recibidos por el FIDEICOMISO a título de anticipo.
25. Honorarios del Gerente de Proyecto: Son los honorarios de Gerencia, Construcción, y Ventas, que se adjuntan como Anexo 6, de conformidad con lo establecido por la Sociedad Colombiana de Arquitectos de acuerdo con el Decreto 2090 de 1989.
26. Integración Inmobiliaria. La ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, demanda la integración inmobiliaria, por cuanto se requiere una nueva conformación o configuración predial de la superficie objeto de la misma. En función de lo anterior y con base en lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, podrán adelantarse por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR y a favor del FIDEICOMISO, procesos de expropiación para la adquisición de inmuebles objeto del Proyecto.
27. Mejoras: Son los bienes inmuebles por accesión, incorporados al suelo por los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles objeto de la UAU, que sea necesario adquirir para la ejecución del Proyecto.
28. Patrimonio Autónomo o Fideicomiso: Se entenderá por éste el conjunto de bienes, afectos a la finalidad de éste contrato, el cual se denominará FIDEICOMISO UAU LA LOMA.
29. Plan Parcial La Loma: Es el instrumento de planificación del sector aprobado mediante el Decreto 123 de 2005, en desarrollo de lo regulado por el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Barranquilla adoptado por el Decreto 0154 del 2000 modificado por el Acuerdo 003 de 2007.
30. Promitentes Compradores: Son las personas naturales o jurídicas que prometan adquirir los inmuebles resultantes de la ejecución del Proyecto, esto es, lotes de

terreno útiles y urbanizados. La adquisición de estos inmuebles se hará mediante la celebración de una promesa de compraventa que suscriba el FIDEICOMISO directamente, o que suscriba el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y posteriormente sea cedida al FIDEICOMISO. El cumplimiento de la promesa de compraventa se hará por el FIDEICOMISO mediante la transferencia de los lotes de terreno prometidos en venta. Todos los recursos provenientes de la celebración de dichas promesas y de las posteriores ventas ingresarán en su totalidad al Patrimonio Autónomo constituido por el presente Contrato. La administración de los recursos que entreguen los Compradores se hará a en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA mientras con los mismos se deban efectuar los giros que instruya el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

31. Proyecto: Se entiende por el Proyecto la Loma a ser desarrollado en virtud del presente Fideicomiso, al proceso de (i) adquisición, (ii) urbanización y (iii) comercialización de los lotes urbanizados de la UAU la Loma. Adicional a lo anterior, el Proyecto comprende la construcción y dotación del Edificio de la Alcaldía en los términos del Anexo 5.
32. Relación de Intercambio: Es la proporción de suelo urbanizado que se entrega a un Fideicomitente Aportante o Propietario por el aporte de un lote de terreno (área bruta) una vez efectuado el reparto de cargas y beneficios del Proyecto, teniendo en cuenta que el Proyecto a través del FIDEICOMISO será quien asuma y ejecute la totalidad de las obras de urbanismo necesarias para la urbanización total de los lotes que comprenden la UAU. En esa medida, para la Relación de Intercambio se tendrá en cuenta la totalidad de costos y gastos necesarios para la ejecución del Proyecto. Esta Relación de Intercambio preliminar es la que se adjunta como Anexo 7, la cual ajustará periódicamente cada seis (6) meses con base en el presupuesto del Proyecto y el valor de los inmuebles según los avalúos que se contraten para tal fin; así las cosas, la definición del área a restituir al respectivo Fideicomitente Aportante se hará al momento de su vinculación al Fideicomiso con base en la relación de intercambio vigente.

En el evento en que no sea posible la transferencia a un Fideicomitente Aportante de un área equivalente al área Mínima Restituible, el valor a restituir será entregado en dinero de conformidad con las reglas establecidas en el presente Contrato de acuerdo con las disponibilidad de flujo de caja del Proyecto.

El Fideicomitente Gerente será el encargado de remitir la relación de intercambio actualizada a la Fiduciaria.



33. Reglas Especiales de Aporte del Distrito de Barranquilla: De acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 0198 de febrero 21 de 2014, se ha establecido lo siguiente:

- a. El Distrito de Barranquilla hará un aporte al Fideicomiso consistente en la transferencia de dos (2) lotes de terreno identificados así:
 - i. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 040-438509 y la cédula catastral 010201570051000, con una extensión de de 287.140 m2 de acuerdo con sus títulos de adquisición.
 - ii. Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 040-438508 y la cédula catastral 010201570050000, con una extensión de de 52817 m2 de acuerdo con sus títulos de adquisición.

El aporte de los inmuebles antes indicados deberá darse a más tardar a los sesenta (60) días calendario una vez suscrito el presente contrato.

- b. Como resultado del aporte antes indicado el Distrito adquirirá la calidad de Fideicomitente Aportante en los términos definidos en el presente Contrato.
- c. Como contraprestación del aporte antes indicado y de la acción urbanística instrumentada a través del Decreto No. 0198 de febrero 21 de 2014, el Distrito de Barranquilla tendrá derecho a que se le transfiera un Edificio destinado a la operación de la Alcaldía Distrital, por un valor equivalente a CIENTO VEINTE SIETE MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS, (\$127.500.000.000), y con un mínimo de 43.594 metros cuadrados de área construida, de conformidad con el Anexo 5. El área de terreno sobre el cual se construirá el edificio de la alcaldía equivalente a 33.900 metros cuadrados es una obligación urbanística prevista por el Decreto Distrital No. 0198 de febrero 21 de 2014.

Una vez firmado el presente Contrato, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el Distrito de Barranquilla contarán con un plazo de ciento veinte (120) días calendario para definir en forma definitiva las especificaciones del Edificio y equipamiento del mismo a ser entregados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los cuales deben corresponder a los mínimos indicados en el literal anterior. Una vez definidas las especificaciones finales del Edificio y

del mobiliario a ser entregado, dichas especificaciones no podrán ser modificadas unilateralmente por alguna de las Partes, salvo por modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción; situación que será notificada al Distrito de Barranquilla. Si existieren situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a realizar cambios, los mismos serán concertados con el Distrito de Barranquilla.

- d. Una vez cumplidos los ciento veinte (120) días, siempre y cuando se hubiera definido a detalle los diseños y especificaciones del Edificio y mobiliario a ser entregado, se radicará la solicitud de expedición de licencia de construcción ante la curaduría urbana pertinente. A partir de la expedición y ejecutoria de la licencia de construcción del Edificio de la Alcaldía, empezarán a correr los treinta seis (36) meses para que se lleve a cabo la entrega efectiva del Edificio al Distrito de Barranquilla. Una vez expedida la licencia de construcción el FIDEICOMITENTE PROMOTOR entregará una cronograma de obra al Distrito para hacer seguimiento al estado de la misma.
- e. Una vez aportados al Patrimonio autónomo los inmuebles indicados en el presente numeral, las áreas de terreno diferentes a las cesiones obligatorias para espacio público, equipamiento (donde se construirá el edificio que será restituido a la Alcaldía) y el sistema vial, podrán ser objeto de transferencia a terceros como Área Mínima Comercializable resultantes de la ejecución del Proyecto. Estas áreas adicionales, a su vez, podrán servir de garantía para los Fideicomitentes Tipo A, financiadores o los futuros adquirentes de áreas útiles en el Proyecto.

34. Unidad de Actuación Urbanística: Entiéndase por Unidad de Actuación Urbanística a la luz del artículo 39 de la Ley 388 de 1997, aquella área conformada por uno o varios inmuebles delimitados en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial, la cual debe ser urbanizada o construida como una unidad de planteamiento, con el objeto de promover el uso racional del suelo, para así garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios. Para los efectos relacionados en este contrato se tendrá como unidad de actuación urbanística la regulada mediante el Decreto No. 0198 de febrero 21 de 2014 por el cual se expidió la delimitación de la unidad de actuación urbanística complejo habitacional “La Loma”, sectores normativos 11, sector turístico La Loma, SN-11 y

12, Sector residencial La Loma, SN -12 del plan Parcial Barranquillita la Loma-Barlovento (UAU La Loma).

SEGUNDA- NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento de las obligaciones contraídas por dicho PATRIMONIO AUTONOMO O FIDEICOMISO para cumplir así la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del presente contrato.

TERCERA.- DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

3.1. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES: Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

3.2. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: Los FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

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

3.3. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS

FIDEICOMITENTES se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válidos y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

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

3.5. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente **CONTRATO**.

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

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

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

3.9. PROPIEDAD: LOS FIDEICOMITENTES declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable.

CUARTA. OBJETO DEL CONTRATO. El presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria tiene por objeto:



4.1. Constituir un patrimonio autónomo para radicar en nombre de la FIDUCIARIA, como administradora del patrimonio autónomo, la propiedad fiduciaria de los bienes inmuebles a que se refiere el numeral 5.1. de la Cláusula Quinta siguiente mediante los instrumentos allí definidos.

4.2. Recibir los recursos provenientes de los Fideicomitentes Tipo A y destinarlos a la ejecución del Proyecto de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en calidad de Gerente del Proyecto y los respectivos contratos de vinculación de los Fideicomitentes Tipo A; y mantener los referidos recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA mientras con los mismos se deban efectuar los giros que instruya el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

4.3. Permitir que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR ejecute, por cuenta del Fideicomiso, el urbanismo y las obras que comprenden el Proyecto, así como los englobes y desenglobes de inmuebles, constitución de servidumbres y cesiones a que haya lugar. ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, en calidad de propietario de los inmuebles suscribirá los documentos y otorgará las escrituras a las que haya lugar en desarrollo de dichas gestiones, siempre de conformidad con las instrucciones del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y de acuerdo con las minutas que este último allegue para el efecto. Los costos asociados al otorgamiento de las respectivas escrituras será asumido por el Fideicomiso con cargo y hasta la concurrencia de los recursos fideicomitados.

Los costos y gastos asociados al otorgamiento de las escrituras públicas antes indicadas se entenderán como costos y gastos del Fideicomiso.

4.4. Suscribir las promesas de compraventa y escrituras públicas de adquisición de los inmuebles necesarios para la ejecución del Proyecto que se adquieran por vía del proceso de Enajenación Voluntaria. En su defecto, coadyuvar previa instrucción expresa y escrita del FIDEICOMITENTE PROMOTOR en el proceso de expropiación de aquellos inmuebles que sean objeto de expropiación, en caso de ser necesario. Todo lo anterior de conformidad con el Convenio suscrito para adelantar el procedimiento de expropiación con el FIDEICOMITENTE GESTOR.

4.5. Suscribir los documentos o acuerdos de transacción que permitan adquirir de terceros las Mejoras o demás derechos necesarios para acceder a la propiedad o tenencia de los inmuebles objeto de la UAU.

54.6. Suscribir las promesas de compraventa de las áreas de terreno útiles urbanizadas de

acuerdo con las instrucciones que para el efecto le imparta el Fideicomitente Promotor.

4.6. Suscribir las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera a los promitentes compradores las manzanas útiles resultantes del desarrollo de la UAU La Loma.

4.7. Registrar a los FIDEICOMITENTES APORTANTES DE LOTES y a los FIDEICOMITENTES TIPO A como tal en el FIDEICOMISO, conforme a los Contratos de Vinculación suscritos para tal fin.

4.8. Permitir que sobre los inmuebles que lo integran, correspondientes a área útil, se lleven a cabo desarrollos de proyectos constructivos.

4.9. Si de conformidad con los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, procede la restitución de aportes a favor de algún FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOTES o FIDEICOMITENTE TIPO A proceder, con cargo a los recursos e inmuebles del FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos, a efectuar la mencionada restitución o entrega de beneficios.

Queda entendido que en desarrollo del presente Contrato, será responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR: (i) Procurar a los vinculados al FIDEICOMISO, las correspondientes restituciones de aportes a través de este FIDEICOMISO, de acuerdo con lo establecido en este contrato y los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, respectivamente, y (ii) verificar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas contenidas en el Decreto 0198 de febrero 21 de 2014. Al respecto, la gestión de la FIDUCIARIA será la de suscribir los CONTRATOS DE VINCULACIÓN bajo los términos y condiciones que instruya el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

QUINTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR transfiere, a título de Fiducia Mercantil, para la constitución del FIDEICOMISO, la suma de UN MILLON DE PESOS M/CTE (Cop\$1.000.000.00), en la misma fecha de celebración del presente contrato.

5.1. El Fideicomiso estará integrado por los predios identificados con las matrículas inmobiliarias que conforman la UAU La Loma 040-204278, 040-17977, 040-109443, 040-169595, 040-175730, 040-86852, 040-175732, 040-388282, 040-54623, 040-186131, 040-408851, 040-43179, 040-46550, 040-51455, 040-420136, 040-7661, 040-7662, 040-7663, 040-4713, 040-185390, 040-438508, 040-438509, 040-53984, 040-53985, 040-53697, 040-276015, 040-422086, 040-422085, 040-422087. La enumeración de inmuebles establecida en



la presente cláusula es enunciativa y no restrictiva, es decir, que podrán transferirse al presente Fideicomiso todos los inmuebles afectados por la UAU, o los resultantes de sus englobes, subdivisiones y demás mutaciones jurídicas y catastrales, todos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla. Dichos inmuebles serán objeto de transferencia al Fideicomiso a través de diferentes modalidades a saber:

- a) Por parte de los FIDEICOMITENTES APORTANTES DE LOTES como propietarios actuales convirtiéndose de conformidad con las reglas definidas en el presente Contrato.
- b) Por la transferencia de los inmuebles resultantes de los procesos de Enajenación Voluntaria o Expropiación que adelante el FIDEICOMITENTE GESTOR a favor del Fideicomiso.

5.2. Hará parte del patrimonio autónomo, todos los recursos que en dinero sean aportados por parte de los Fideicomitentes TIPO A.

PARÁGRAFO PRIMERO. A este patrimonio autónomo ingresarán además los bienes que con destino a él entreguen los Fideicomitentes, los que por accesión se incorporen a los inmuebles o muebles que lo lleguen a conformar, las Mejoras que se adquieran de terceros, y los demás bienes que adquiera el PATRIMONIO AUTÓNOMO contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley, así como los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los inmuebles mencionados en el numeral 6.1. se entenderán real y efectivamente transferidos al FIDEICOMISO cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO conste en los correspondientes certificados de libertad y tradición, documento que EL Fideicomitente Promotor del FIDEICOMISO UAU La Loma se obliga a entregar a la FIDUCIARIA dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la celebración del presente contrato y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: El Fideicomitente Promotor ha ejecutado los siguientes diseños y estudios a la fecha: (i) diseños arquitectónicos del urbanismo, (ii) diseño geométrico de vías, (iii) diseño estructural de vías, (iv) diseño hidráulico del urbanismo, (v) diseño de redes eléctricas, (vi) estudios topográficos y estudio de suelos, (vii) estudios de tráfico, (viii) estudios ambientales, (ix) estudios socioeconómicos, (x) estudios legales, y en general, todos aquellos diseños y estudios que con anterioridad a la suscripción del presente contrato se hubieran ejecutado para el Proyecto. Con ocasión de lo anterior, el Fideicomitente Promotor tendrá derecho a solicitar el reembolso de los estudios y diseños

antes indicados. El valor de reembolso de los diseños antes indicados será el que establece en el Anexo 8, siempre y cuando tales estudios y diseños sean avalados por el Interventor del Proyecto.

SEXTA.- En cada uno de los instrumentos contentivos de los actos por medio de los cuales los FIDEICOMITENTES APORTANTES DE LOTES transfieran los inmuebles al FIDEICOMISO, estos últimos se deberán obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de todos los inmuebles transferidos por cada uno de ellos, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas los FIDEICOMITENTES APORTANTES DE LOTES dichas obligaciones.

SEPTIMA.- DE LAS PARTES:

71. FIDEICOMITENTES:

7.1.1. EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR: CONSTRUCTORA DE OBRAS DE VIVIENDAS E INGENIERÍA S.A.S. COVEIN

7.1.2. EL FIDEICOMITENTE GESTOR: EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A. – EDUBAR S.A.

7.1.3. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES que con posterioridad a la firma de este contrato se vinculen al Fideicomiso.

7.1.4. LOS FIDEICOMITENTES TIPO A que con posterioridad a la firma de este contrato se vinculen al Fideicomiso.

7.2. BENEFICIARIOS: Serán los mismos Fideicomitentes en las condiciones establecidas en el presente contrato.

7.3. LA FIDUCIARIA: Fiduciaria Alianza S.A.

La posición contractual de FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de Gerente de Proyecto, solo podrá cederse a un tercero previa aprobación unánime de la Junta Directiva de EDUBAR S.A. Sin perjuicio de lo anterior, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en su calidad del Gerente del Proyecto podrá subcontratar total o parcialmente las actividades de Comercialización y Construcción del Proyecto.



OCTAVA.- INTERVENTORÍA: La ejecución del Proyecto tendrá las siguientes interventorías (i) un interventor técnico para el Edificio de la Alcaldía, (ii) un interventor técnico para la ejecución del urbanismo del Proyecto y (iii) un interventor administrativo para la totalidad del Proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, los roles antes indicados podrán ser ejecutados por una sola persona, si así lo deciden los FIDEICOMITENTES. El o los interventores serán elegidos por el FIDEICOMITENTE GESTOR de sendas ternas que le remita el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

NOVENA.- PATRIMONIO AUTÓNOMO. Los bienes que conforman este FIDEICOMISO se mantendrán separados del resto de los activos de ALIANZA y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio; por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la FIDUCIARIA, ni los que pertenecen al patrimonio de la FIDUCIARIA; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la FIDUCIARIA tampoco podrán perseguir los activos del FIDEICOMISO.

DÉCIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Para el desarrollo del objeto de este contrato se obliga a:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo y de acuerdo con las instrucciones que imparta el Fideicomitente Promotor en las actividades a su cargo y el Comité Fiduciario en las actividades a su cargo. Sin perjuicio de lo anterior las instrucciones relacionadas con la construcción, comercialización y gerencia del Proyecto serán responsabilidad exclusiva del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
2. Ejercer y cumplir en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO constituido en virtud de este contrato, los derechos y deberes que implica la propiedad fiduciaria que detenta sobre los bienes que ingresen al FIDEICOMISO..
3. Celebrar en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO con la entidad expropiante EDUBAR S.A y/o el Distrito de Barranquilla, el convenio o contrato de que trata el artículo 4 del Decreto Nacional 199 de 2013 para expropiación con concurrencia

de terceros.

4. Administrar los recursos del FIDEICOMISO y destinarlos a la ejecución del Proyecto de acuerdo con las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en calidad de GERENTE DEL PROYECTO.
5. Permitir que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR ejecute, el urbanismo y las obras que comprenden el Proyecto con cargo a los recursos del Fideicomiso.
6. Suscribir en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las promesas de compraventa y escrituras públicas de adquisición por enajenación voluntaria de los inmuebles necesarios para la ejecución del Proyecto, con cargo a los recursos del Fideicomiso.
7. Coadyuvar en el proceso de expropiación de aquellos inmuebles que sean objeto de dicha medida, en caso de ser necesario, de conformidad con lo establecido en el contrato que se firme con la entidad expropiante para tal efecto en los términos del artículo 4 de la ley 199 de 2013, siempre y cuando el 100% de los recursos provengan del fideicomiso.
8. Suscribir los documentos, escrituras o acuerdos de transacción que permitan adquirir de terceros las Mejoras o demás derechos necesarios para acceder a la propiedad o tenencia de los inmuebles objeto de la UAU, los cuales serán elaborados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR quien será el único y exclusivo responsable del contenido técnico y jurídico de los mismos.
9. Suscribir en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, como Prometiente Vendedora, las promesas de compraventa de las áreas de terreno útiles urbanizadas de acuerdo con las instrucciones que para el efecto le imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
10. Suscribir en su condición de vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera a los compradores las manzanas útiles resultantes del desarrollo de la UAU La Loma.
11. Recibir de los FIDEICOMITENTES APORTANTES los inmuebles que estos transfieran al Fideicomiso para la ejecución del Proyecto.
12. Recibir de los FIDEICOMITENTES TIPO A las sumas de dinero que estos transfieran a título de fiducia mercantil.



13. Mantener los bienes del Patrimonio Autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
14. Invertir los recursos que ingresen al fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA www.alianza.com.co.
15. Realizar los pagos necesarios para la ejecución del Proyecto, de acuerdo con el procedimiento que se establezca para el efecto y previa aprobación del Interventor, en los términos que le sean instruidos por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
16. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes que forman parte del Fideicomiso, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR de los hechos o actos de terceros que originen la exigencia de tal ejercicio, e instruida respecto de las acciones que deba adelantar como vocera del Patrimonio Autónomo.
17. Contratar, conforme a las instrucciones que imparta el Fideicomitente Promotor, siguiendo los lineamientos definidos por el Comité Fiduciario, los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso.
18. Suscribir, como vocera del Fideicomiso, los pagarés, contratos de mutuo, Garantías y demás que se requiera para la ejecución del Proyecto en los términos indicados por el Fideicomitente Promotor.
19. Coadyuvar previa instrucción expresa y escrita por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en el evento de ser ello necesario, en los procesos de expropiación adelantados por el Fideicomitente Gestor y o el Distrito de Barranquilla.
20. Pedir instrucciones al Comité Fiduciario, cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Comité Fiduciario, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
21. 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 Promotor 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.

22. Llevar una contabilidad del Fideicomiso separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de Fideicomitente a Alianza de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. Alianza no tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la Fiduciaria cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Fideicomiso.
23. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del Fideicomiso. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por Los Fideicomitentes dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera). Por su parte, Los Fideicomitentes tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la Fiduciaria, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas. Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomitente Promotor podrá solicitar a la Fiduciaria informes sobre el estado del Fideicomiso cuando lo considere necesario.
24. Informar a los FIDEICOMITENTES las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por la FIDUCIARIA, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de Fiducia.
25. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el contrato de Fiducia Mercantil.
26. Cobrar la comisión a que tiene derecho.

DÉCIMA PRIMERA.- DERECHOS DE ALIANZA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley, la FIDUCIARIA podrá deducir automáticamente de los recursos fideicomitidos, los recursos necesarios para realizar los pagos legalmente obligatorios a que hubiere lugar, los gastos necesarios para el mantenimiento de los bienes y para la ejecución del negocio, y la remuneración fiduciaria prevista en este Contrato.

Alianza se reserva el derecho de oponerse al ingreso de terceros, bien sea en calidad de beneficiario, fideicomitente, inversionista o cualquier otra calidad y el derecho a verificar la procedencia y el origen de los fondos que ingresen al FIDEICOMISO.

Así mismo, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos de acuerdos de cesión, y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma, cuando considere que con los mismos se afectan derechos de terceros, del FIDEICOMISO o de Alianza.

DÉCIMA SEGUNDA: - OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES PROMOTOR, GESTOR, APORTANTES y TIPO A: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente Contrato y aquellas derivadas de su objeto, las siguientes:

12.1. Obligaciones del Fideicomitente Promotor:

- 12.1.1. Efectuar los aportes a su cargo necesarios para llevar a cabo el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 12.1.2. restar su colaboración a ALIANZA, para la realización del fin establecido en este contrato.
- 12.1.3. Adelantar la gerencia del proyecto, así como realizar la construcción y ventas del Proyecto con el alcance previsto en el Decreto 2090 de 1989 con la remuneración establecida de acuerdo con lo pactado en este Contrato.
- 12.1.4. Estructurar el modelo financiero del Proyecto.
- 12.1.5. Liderar la gestión para convocar a los FIDEICOMITENTES TIPO A y FIDEICOMITENTES APORTANTES para materializar un proyecto integral de renovación urbana en el sector de la Loma, manzana IGAC 157, con base en lo propuesto y presentado en la sesión de junta directiva del 30 de abril de 2013, según acta 131.
- 12.1.6. Pagar oportunamente la remuneración de Alianza prevista en este contrato.
- 12.1.7. Pagar con cargo a los recursos del Fideicomiso la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la suscripción del presente contrato, y sustituir a

Alianza procesal y económicamente por las reclamaciones derivadas de estos conceptos.

- 12.1.8. Informar por escrito a Alianza dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar a Alianza fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados ante la autoridad competente.
- 12.1.9. Elaborar los documentos que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO en su calidad de propietaria de los inmuebles fideicomitidos deba suscribir, tales como englobes, desenglobes, constitución de servidumbres, zonas de cesión.
- 12.1.10. Adelantar directamente y en nombre del FIDEICOMISO todos los trámites necesarios para la obtención de las licencias urbanísticas requeridas para el Proyecto. Todo en virtud de lo establecido en el Decreto 1469 de 2010.
- 12.1.11. Cumplir con las obligaciones de urbanizador responsable derivadas del otorgamiento de las licencias urbanísticas para el desarrollo del Proyecto. Esto incluye la obligación de verificar el Proyecto que se adelante en desarrollo del FIDEICOMISO cumpla con las normas, requisitos y especificaciones establecidos en el Decreto 420 de 2014.
- 12.1.12. Declarar y pagar con cargo a los recursos del FIDEICOMISO el impuesto de delineación urbana que se genere con ocasión del otorgamiento de las licencias urbanísticas respecto de los bienes que integran el FIDEICOMISO.
- 12.1.13. Declarar y pagar con los recursos del FIDEICOMISO el impuesto predial sobre los inmuebles que integran el FIDEICOMISO.
- 12.1.14. Construir y dotar bajo su única, exclusiva y excluyente responsabilidad el edificio de la alcaldía de conformidad con las Reglas Especiales de Aporte del Distrito de Barranquilla pactadas en este Contrato en el capítulo de las definiciones, esto es, en el plazo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia de construcción. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR constituirá una póliza de cumplimiento por valor del quince por ciento (15) del valor proyectado del Edificio a favor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, esto es por la suma de diecinueve mil ciento

veinticinco millones pesos (\$19.125.000.000) la cual estará vigente desde la fecha en que el Distrito aporte efectivamente los terrenos de su propiedad al Patrimonio Autónomo que se constituye en virtud del presente contrato, hasta 6 meses después del plazo previsto para la entrega del Edificio de la Alcaldía.

- 12.1.15. En el evento en que se deba ejecutar la póliza de cumplimiento de que trata el numeral anterior, y el valor de la misma no llegare a soportar el total del valor que se requiere para la terminación del Edificio, el Proyecto deberá cubrir tal excedente entregando área útil urbanizada, para lo cual, y a efectos de determinar el valor real de la misma al momento de solicitar la transferencia, se procederá a contratar con cargo a los recursos del Fideicomiso un avalúo comercial con el objetivo de determinar el área útil urbanizada que resulte suficiente para cubrir en su totalidad el excedente.
- 12.1.16. Mantener indemne y sustituir procesal y económicamente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad y como vocera y administradora del FIDEICOMISO AUA LA LOMA frente a cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la obligación contenida en el numeral 12.1.14 precedente, obligándose en consecuencia a sufragar los costos y gastos que pudieren generarse con ocasión de los mismos incluyendo pero sin limitarse a gastos de abogados, costos y gastos procesales, multas, sanciones o condenas.
- 12.1.17. Los Fideicomitentes GESTOR, PROMOTOR y TIPO A mantendrán indemne a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad y como vocera y administradora del FIDEICOMISO AUA LA LOMA frente a cualquier reclamación derivada directa o indirectamente de la ejecución del Proyecto, diferente de las actividades indicadas en el 12.1.14. anterior. Dicha indemnidad será en los términos indicados en el numeral anterior.
- 12.1.18. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

12.2. Obligaciones del Fideicomitente Gestor:

- 12.2.1. Adelantar las reuniones que resulten necesarias para la socialización del Proyecto.
- 12.2.2. Adelantar el estudio socio-económico de la zona objeto del Proyecto.
- 12.2.3. Adelantar los acercamientos preliminares con los ocupantes, poseedores, tenedores de predios o titulares de derechos reales principales con el fin de que estos accedan al proceso de negociación voluntaria.
- 12.2.4. Adelantar las expropiaciones de los propietarios renuentes que no hubieran accedido a la negociación voluntaria.
- 12.2.5. Acompañar al Fideicomitente Promotor a la aprobación de las bases de actuación de la unidad que serán las mismas de este Fideicomiso, para ofrecer la participación a los propietarios y /o compra de los predios en caso de no aceptar la propuestas.

- 12.2.6. Iniciar y adelantar el proceso la adquisición de suelo por motivos de utilidad pública de los inmuebles de los propietarios renuentes y los de enajenación forzosa en pública subasta y los acercamientos preliminares con los ocupantes, poseedores y tenedores de predios con el fin de que estos accedan a un acuerdo para la entrega de la tenencia, en los términos y condiciones que se establezcan en el contrato a celebrarse con el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR y EL FIDEICOMITENTE GESTOR y dando aplicación al derecho de preferencia del artículo 119 de la Ley 388 de 1997.
- 12.2.7. Apoyar y colaborar en la dirección y gestión de los trámites que se requieran realizar ante el Distrito para llevar adelante el proyecto.
- 12.2.8. Apoyar en la gestión de traslado de ocupantes actuales y en la gestión con el Patrimonio Autónomo de los pagos por compensaciones para el traslado de los mismos.

12.3. Obligaciones de Los Fideicomitentes Aportantes:

Una vez se vinculen al presente Fideicomiso, mediante el aporte voluntario de los inmuebles, tendrán a su cargo las siguientes obligaciones:

- 12.3.1. De acuerdo con los Contratos de Vinculación que se suscriban, transferir de manera irrevocable la propiedad de los bienes a Fideicomitir.
- 12.3.2. Permitir, como en efecto queda autorizado en virtud del presente documento, al FIDEICOMITENTE PROMOTOR dar instrucciones a la FIDUCIARIA para que suscriba como vocera del Fideicomiso propietario de los inmuebles fideicomitados, los documentos que se requieran para cualquier clase de trámite necesario para el desarrollo de la UAU La Loma, incluida la constitución las Garantías. El lote donde se construirá el Edificio de la Alcaldía del Distrito de Barranquilla no puede ser objeto de ningún gravamen.
- 12.3.3. Facultar, como en efecto queda autorizada en virtud del presente documento, al FIDEICOMITENTE PROMOTOR para realizar todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para tramitar ante las autoridades privadas y públicas para la totalidad de las actividades requeridas.
- 12.3.4. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitados transferidos por estos en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES autorizan a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del bien en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
- 12.3.5. Informar oportunamente a la FIDUCIARIA de cualquier acción judicial o trámite



administrativo de que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del Fideicomiso.

- 12.3.6. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- 12.3.7. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el desarrollo del Proyecto.
- 12.3.8. Informar oportunamente al FIDEICOMITENTE PROMOTOR de cualquier acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del Fideicomiso.
- 12.3.9. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

12.4. Obligaciones de los Fideicomitentes Tipo A:

- 12.4.1. Realizar los aportes de dinero en las condiciones establecidas en los contratos de vinculación al Fideicomiso o en los acuerdos que para el efecto se suscriban.
- 12.4.2. Mantener durante todo el desarrollo de la UAU La Loma, los aportes entregados al Fideicomiso asumiendo los riesgos derivados del mismo.
- 12.4.3. Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- 12.4.4. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

12.5. Obligaciones Especiales del Distrito de Barranquilla:

- 12.5.1. Transferir los inmuebles de su propiedad relacionados en el literal a) del numeral 31 de las definiciones (Reglas Especiales de Aporte del Distrito de Barranquilla) dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la suscripción del presente contrato.
- 12.5.2. Responder por la idoneidad de los títulos de los inmuebles transferidos por dicha entidad y mantener indemne a las demás Partes en el presente contrato por cualquier reclamación que se presente en relación con la tradición de los Inmuebles.

- 12.5.3. Responder por la idoneidad y estabilidad de las obras que se indican en el Anexo 9, las cuales fueron construidas bajo su propia cuenta y riesgo.
- 12.5.4. Salir a la defensa judicial del Decreto Distrital 198 del 21 de febrero de 2014 por medio del cual se delimitó la Unidad de Actuación Urbanística y mantener indemne al Fideicomitente Promotor por dicho concepto.
- 12.5.5. Definir con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR las especificaciones finales del Edificio de la Alcaldía, así como su mobiliario, en los términos de las Reglas Especiales de Aporte del Distrito de Barranquilla.
- 12.5.6. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitidos transferidos por estos en desarrollo del presente contrato, conforme a la ley. Los FIDEICOMITENTES APORTANTES autorizan a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en el texto del documento en que llegue a transferir la propiedad del bien en desarrollo de este fideicomiso, sin que pueda adquirir responsabilidad alguna por este concepto.
- 12.5.7. Informar oportunamente a la FIDUCIARIA de cualquier acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del Fideicomiso.
- 12.5.8. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero ochenta y uno (081) de noviembre tres (3) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
- 12.5.9. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el desarrollo del Proyecto.
- 12.5.10. Informar oportunamente al FIDEICOMITENTE PROMOTOR de cualquier acción judicial o trámite administrativo de que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del Fideicomiso.
- 12.5.11. Las demás asignadas por la ley o por este contrato.

DÉCIMO TERCERA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Además de los consagrados en la ley y el presente contrato, los siguientes:

- 13.1. Decidir sobre la distribución de los bienes fideicomitidos a la terminación del FIDEICOMISO, siempre conforme a lo establecido en el presente Contrato, en los Contratos de Vinculación según corresponda.
- 13.2. Obtener la restitución de sus aportes y/o el pago de los beneficios definidos en el



presente contrato en los términos acá establecidos, o que se establezcan en los Contratos de Vinculación al presente contrato.

- 13.3. Que se les rindan los informes a los que haya lugar.
- 13.4. Solicitar la remoción de La Fiduciaria, cuando se den las causales previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio.
- 13.5. Exigir a la Fiduciaria que lleve una contabilidad separada del presente Contrato, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera y demás normas que la modifiquen o complementen.

DÉCIMA CUARTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Cada uno de los Fideicomitentes que se vinculan por medio del presente contrato y aquellos que se vincularán más adelante, tendrán derecho a los beneficios que se establecen a continuación:

14.1. El Fideicomitente Gestor: Tendrá derecho a recibir:

(i) una suma fija por valor de quinientos millones de pesos (\$500.000.000), de conformidad con la instrucción que para el efecto impartan el Fideicomitente Promotor y el Fideicomitente Gestor.

(ii) el uno punto cinco por ciento (1,5%) de las ventas totales del Proyecto. Se entiende por ventas la enajenación a título oneroso de lotes útiles urbanizados; no computarán para las ventas totales los inmuebles que se transfieran a los Fideicomitentes como restitución de sus aportes o de su utilidad. El pago de este valor se hará destinando de los valores recaudados por la venta de los lotes útiles, el 1,5% del precio. El 1,5% antes indicado se girará de los recursos recibidos al momento de la suscripción de las escrituras públicas de venta y se transferirá al Fideicomitente Gestor una vez lo reciba efectivamente la FIDUCIARIA por parte de los compradores; todo lo anterior, previa instrucción sobre el giro por parte del COMITÉ FIDUCIARIO.

14.2 Los Fideicomitentes Aportantes: Tendrán derecho a recibir lotes urbanizados o su equivalente en dinero, previa valoración de sus aportes por parte del Comité Fiduciario y en función de las cargas y beneficios que deba soportar el inmueble objeto de aporte; esto es, de conformidad con la Relación de Intercambio. El derecho de beneficio podrá ser en lotes urbanizados si la Relación de Intercambio y el Área Mínima Restituible así lo permiten.

- 14.3 El fideicomitente DISTRITO DE BARRANQUILLA tendrá derecho a que se le restituya un Edificio construido en los términos establecidos en las “Reglas Especiales de Aporte del Distrito de Barranquilla” del capítulo de las definiciones.
- 14.4 Los Fideicomitentes Tipo A: Tendrán derecho a la restitución de sus aportes, así como a recibir un beneficio con cargo y hasta la concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO. Si ello fuera posible y así lo solicitan, tendrán derecho a recibir como restitución de su aporte y beneficio lotes urbanizados resultantes del desarrollo del Proyecto. Todo lo anterior de acuerdo con lo indicado en el presente Contrato y sujeto a lo establecido en los contratos de vinculación y previa instrucción del Fideicomitente Promotor.
- 14.5. El Fideicomitente Promotor: Tendrá derecho a recibir los Excedentes del Fideicomiso, si los hubiere. Lo anterior sin perjuicio de lo pactado en el numeral 24 de las definiciones.

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

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

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

DÉCIMA QUINTA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: La responsabilidad



que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas.

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

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 los Fideicomitentes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La FIDUCIARIA no responderá por:

- 1) Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- 2) El destino final que se dé a los recursos recibidos de los FIDEICOMITENTES TIPO A y/o los PROMITENTES COMPRADORES una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
- 3) La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.

DÉCIMA SEXTA.- COMODATO: ALIANZA, debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de COMODANTE, entregará a título de Comodato Precario a favor del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en calidad de COMODATARIO, y éste recibirá al mismo título, los bienes muebles o inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea

incrementado el FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en este contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

16.1. Obligaciones Del Comodatario:

- 16.1.1. No darle al inmueble objeto del comodato un uso diferente al que corresponda para el desarrollo del Proyecto.
- 16.1.2. No ceder el presente contrato, ni entregar la custodia y tenencia del inmueble a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
- 16.1.3. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
- 16.1.4. Restituir a ALIANZA la tenencia del bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la guía de entrega al destinatario expedida por la empresa de correo certificado a través de la cual se haya enviado el correspondiente requerimiento de restitución.
- 16.1.5. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

16.2. Responsabilidad Del Comodatario. En virtud de presente comodato, el COMODATARIO se constituye en guardián de los bienes objeto del mismo, y por ende en el responsable por la realización, la dirección, manejo y control de todas las actividades que se realicen en dichos bienes. El COMODATARIO responderá hasta por la culpa levísima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, y ante cualquier tercero, por los daños o perjuicios, y en general por cualquier reclamación que puedan derivarse del desarrollo de las citadas actividades, o del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos bienes se les dé.

16.3. Terminación. ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a restituir la tenencia del bien objeto de comodato conforme a lo establecido en el numeral 4. del numeral 9.2 de la presente cláusula. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar

a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales legales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

16.4. **Duración del Contrato de Comodato:** El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente contrato de fiducia mercantil.

DÉCIMA SEPTIMA.- COMITÉ FIDUCIARIO:

17.1. COMPOSICIÓN DEL COMITÉ FIDUCIARIO.

17.1.1. El Fideicomiso tendrá un Comité Fiduciario el cual estará conformado así: (i) un representante del Fideicomitente Gestor, (ii) Un representante del Fideicomitente Promotor, (iii) Un representante de los Fideicomitentes Tipo A y los Fideicomitentes Aportantes o Propietarios diferentes al Distrito de Barranquilla; y (iv) un representante del Distrito de Barranquilla, y rendirá informes sobre la ejecución de sus funciones y obligaciones.

El representante de los Fideicomitentes Aportantes (diferentes al Distrito de Barranquilla) y los FIDEICOMITENTES TIPO A será elegido por mayoría simple, en donde cada Fideicomitente votará en proporción al valor de sus aportes o compromisos de aporte en el Fideicomiso. El valor con base en el cual se calculará la participación de los Fideicomitentes Aportantes corresponderá al valor establecido para el respectivo inmueble según la relación de intercambio, y el valor con base en el cual se calculará la participación de los Fideicomitentes Tipo A, será el valor de sus compromisos de aporte en el Fideicomiso. Los votos se emitirán en forma proporcional de conformidad con las reglas antes citadas para efectos de nombrar el delegado de los Fideicomitentes Aportantes Tipo A. La elección antes indicada deberá darse a más tardar a los ciento veinte (120) días calendario desde la suscripción del presente contrato.

Únicamente podrán votar como Fideicomitentes Aportantes de inmuebles quienes sean titulares completos del derecho de propiedad acreditado con un estudio de títulos elaborado por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR o el FIDEICOMITENTE GESTOR y siempre y cuando hubieran suscrito el respectivo Contrato de Vinculación. De igual forma, los Fideicomitentes Tipo A para ejercer su derecho a voto, deberán haber suscrito el respectivo Contrato de Vinculación.

Las entidades de derecho público tales como el Distrito de Barranquilla y EDUBAR S.A, actuarán por conducto de sus representantes legales o delegados.

17.2. REGLAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO:

- 17.2.1. El representante de LA FIDUCIARIA actuará como secretario que tendrá voz pero no voto.
- 17.2.2. El Comité Fiduciario será presidido por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
- 17.2.3. El Comité Fiduciario podrá deliberar válidamente, con la presencia de la mayoría de sus miembros, y sus resoluciones y decisiones serán adoptadas con el voto de la mayoría de los miembros que la compongan. De sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia en actas que se sentarán en un libro de actas, las cuales serán firmadas por quienes hayan actuado como Presidente y Secretario de las respectivas reuniones.

Sin perjuicio de lo antes pactado, las Partes han acordado las siguientes reglas especiales:

a) Cuando quiera que se trate de deliberar y tomar decisiones relacionadas con la ejecución general del Proyecto, únicamente actuarán con voz y voto: (i) el representante del Fideicomitente Gestor, (ii) el representante del Fideicomitente Promotor, (iii) el representante de los Fideicomitentes Tipo A / Aportantes. Para todos los efectos se denominará a este comité el COMITÉ FIDUCIARIO A.

b) Cuando quiera que se trate de deliberar y tomar decisiones relacionadas con la construcción y dotación del Edificio a ser transferido al Distrito de Barranquilla, tales como la modificación de los diseños, el presupuesto o cronograma de obra, únicamente actuarán con voz y voto: (i) el representante del Fideicomitente Gestor, (ii) el representante del Fideicomitente Promotor, (iii) el representante del Distrito de Barranquilla. Para todos los efectos se denominará a este comité el COMITÉ FIDUCIARIO B.

En las decisiones relacionadas con la terminación del contrato o la liquidación anticipada del mismo, corresponderá a la totalidad de los miembros del comité fiduciario en pleno. Para todos los efectos se denominará a este comité el COMITÉ FIDUCIARIO PLENO.

- 17.2.4. La convocatoria para las reuniones ordinarias y extraordinarias debe hacerse, cuando menos, con diez (10) días hábiles de anticipación. La convocatoria, tanto para las reuniones ordinarias como para las extraordinarias, se hará por medio de carta dirigida por correo certificado o mediante correo electrónico

telegrama o telefax, a cada uno de los miembros del Comité Fiduciario a la dirección que cada uno haya informado o registrado. La convocatoria indicará el día, la hora y el lugar, donde se llevará a cabo la reunión, el cual deberá ser dentro del domicilio donde se llevará a cabo el desarrollo del Proyecto. No obstante lo anterior, de encontrarse presente todos los miembros del Comité Fiduciario, este podrá sesionar válidamente.

- 17.2.5. El Comité Fiduciario se reunirá ordinariamente por lo menos una vez por trimestre, previa convocatoria hecha por el presidente del Comité Fiduciario.
- 17.2.6. Si se convoca a una reunión el Comité Fiduciario y ésta no puede llevarse a cabo por falta de quórum, se citará a una nueva reunión que sesionará y decidirá válidamente con la presencia de dos de sus miembros. La nueva reunión deberá efectuarse no antes de los tres (3) días hábiles ni después de los diez (10) días hábiles contados desde la fecha fijada para la primera reunión.
- 17.2.7. Habrá quórum para las reuniones del Comité Fiduciario, cuando se reúna un número plural de sus miembros y siempre y cuando se encuentre representado el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el FIDEICOMITENTE GESTOR y el DISTRITO DE BARRANQUILLA (en lo que a este último corresponde). Las decisiones se adoptarán por mayoría absoluta de votos.
- 17.2.8. Las decisiones del comité Fiduciario se harán constar en un libro de actas, las cuales deberán ser aprobadas por el mismo Comité o por las personas que se designen en la reunión para tal efecto y que firmarán el Presidente del Comité y el Secretario. En las Actas se deberá indicar el número que corresponde a cada una, el lugar, la fecha y la hora para la que fue convocado el Comité, el listado de los asistentes, los asuntos tratados, los votos emitidos a favor, en contra o en blanco, las constancias escritas presentadas por los asistentes durante la reunión, las decisiones acordadas y la hora de clausura.

17.3. FUNCIONES DEL COMITÉ FIDUCIARIO

- 17.3.1. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Definir las condiciones de negociación de los inmuebles que hacen parte del Proyecto en aquellos casos diferentes al proceso de expropiación de inmuebles.
- 17.3.2. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Tomar las decisiones que sean pertinentes en relación con los procesos de expropiación de los inmuebles.
- 17.3.3. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Definir las condiciones de vinculación de los FIDEICOMITENTES Tipo A que se vinculen con posterioridad a los ciento veinte (120) días siguientes a la suscripción del presente contrato, tales como rentabilidad, Garantías, prelación y demás que sean pertinentes. La vinculación de los FIDEICOMITENTES TIPO A

iniciales, esto es los que se vinculen dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la suscripción del presente contrato, se hará con base en las condiciones que defina el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, aprobadas por el FIDEICOMITENTE GESTOR. El FIDEICOMITENTE GESTOR solo podrá negar su aprobación por causales objetivas tales como las relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo.

- 17.3.4. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Aprobar, con base en las alternativas que presente el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, las condiciones de los Créditos y las Garantías necesarias para la ejecución del Proyecto. Si transcurridos noventa (90) días calendario siguientes a la fecha en la cual el FIDEICOMITENTE PROMOTOR hubiera presentado para aprobación las alternativas de financiación, el Comité Fiduciario no hubiera aprobado alguna de las alternativas, quedará el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en libertad de optar por la alternativa que considere que mejor se acomoda a la naturaleza del Proyecto e instruir a la FIDUCIARIA en consecuencia sobre los pasos necesarios para el perfeccionamiento del crédito o la financiación solicitada. En este sentido LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente contrato o su vinculación al mismo declaran conocer y aceptar que la adquisición de una línea de crédito para la ejecución del Proyecto es necesaria para su culminación.
- 17.3.5. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A y B: Recibir los informes que le presente el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en los temas que correspondan a cada comité.
- 17.3.6. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Remover y sustituir el interventor técnico del Proyecto y al interventor administrativo.
- 17.3.7. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO B: Remover y sustituir el interventor técnico que se designe para las obras del Edificio.
- 17.3.8. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Tomar decisiones en relación con la modificación de los diseños del Proyecto y sus licencias si estas no afectan los derechos ya adquiridos con los promitentes compradores de lotes urbanizados. Si existiera alguna modificación que afecte expresamente la conformación de un lote urbanizado prometido en venta a un tercero, se requerirá de su aprobación previa y expresa. Las modificaciones al urbanismo que no impliquen un cambio de las condiciones de adquisición de los Promitentes Compradores no requerirán de su aprobación. Una cláusula en dicho sentido se incluirá en las Promesas de Compraventa.
- 17.3.9. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO B: Tomar decisiones en relación con la modificación de los diseños del Edificio de la Alcaldía, el presupuesto o los cronogramas de obra.



- 17.3.10. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO PLENO: Servir de órgano de consulta de las decisiones que someta a su consideración el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
- 17.3.11. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Adoptar las medidas que exigiere el interés del buen desarrollo del Proyecto de conformidad con lo dispuesto en el presente Contrato.
- 17.3.12. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Reglamentar el pago y restitución de aportes entregados por los fideicomitentes Tipo A y APORTANTES con excepción del DISTRITO DE BARRANQUILLA.
- 17.3.13. Considerar y aprobar los informes que presente la fiduciaria. Los informes generales del Proyecto serán aprobados por el Comité Fiduciario A.
- 17.3.14. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: disponer la forma como habrán de efectuarse los pagos o gastos con cargo y hasta la concurrencia de los recursos del fideicomiso, teniendo en cuenta las prelacións y procedimientos establecidos en el presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, las órdenes de giro serán emitidas a la FIDUCIARIA por el Fideicomitente Promotor quien actuará conforme a lo establecido por el Comité Fiduciario y al Flujo de Caja del Proyecto, que se adjunta como Anexo 10.
- 17.3.15. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO PLENO: Decidir sobre los asuntos que se someta a su consideración el fiduciario.
- 17.3.16. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO PLENO: Instruir al fiduciario sobre la manera de actuar en el evento de presentarse situaciones inesperadas o que por su gravedad comprometan el logro de la finalidad de este contrato.
- 17.3.17. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO A: Ejercer el control financiero del fideicomiso y aprobar la contabilidad y balance que le presente la fiduciaria.
- 17.3.18. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO PLENO: Velar por el normal y buen desarrollo del negocio, cuidando los intereses de todos y cada uno de los fideicomitentes.
- 17.3.19. Autorizar al FIDEICOMITENTE GESTOR para adquirir y pagar a terceros las mejoras o demás derechos necesarios para acceder a la propiedad o tenencia de los inmuebles objeto de la UAU.
- 17.3.20. Corresponde al COMITÉ FIDUCIARIO PLENO: En general, corresponde al comité, dar las instrucciones a La Fiduciaria para el cabal desarrollo de este contrato en lo no previsto en este documento.

PARÁGRAFO: No obstante lo antes indicado, la ejecución del Proyecto estará a cargo del Fideicomitente Promotor quien será el único encargado de ordenar los giros

en el Fideicomiso, seleccionar contratistas, ejecutar el presupuesto y en general adelantar todos los actos necesarios para acometer la obra civil del Proyecto. Los actos antes indicados deberá adelantarlos el Fideicomitente Promotor con base en los parámetros generales definidos por el Comité Fiduciario o por el presente contrato. La Fiduciaria no tendrá responsabilidad en verificar los parámetros antes indicados, únicamente la aprobación previa del Interventor en las órdenes de giro que imparte el Fideicomitente Promotor.

DÉCIMA OCTAVA. COSTOS Y GASTOS.

18.1. **COSTOS Y GASTOS:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, serán a cargo del Proyecto con los recursos disponibles en el Fideicomiso.

Se considerará como gastos del patrimonio autónomo, entre otros los siguientes:

- 18.1.1. Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
- 18.1.2. El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los intereses, derechos y bienes del Patrimonio Autónomo.
- 18.1.3. 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.
- 18.1.4. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución y liquidación del contrato, y la defensa judicial del patrimonio autónomo, cuando las circunstancias así lo exijan.
- 18.1.5. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, y otros tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
- 18.1.6. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso por solicitud de Los Fideicomitentes, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
- 18.1.7. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente en el Comité Fiduciario.
- 18.1.8. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- 18.1.9. El pago de los impuestos prediales y/o plusvalía, de llegar a existir, de los bienes

fideicomitidos a partir del incremento del FIDEICOMISO con los inmuebles que han de formar parte del mismo

- 18.1.10. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato, los cuales serán autorizados previamente y por escrito por el Fideicomitente Promotor.

PARÁGRAFO: La FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato de fiducia mercantil.

18.2. COMISIÓN FIDUCIARIA: La Fiduciaria recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión, que estará a cargo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

- 18.2.1. Una suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.00), por las labores de estructuración, los cuales se pagaran a la firma del contrato.
- 18.2.2. Mensualmente, la suma equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por mes o fracción de mes a partir de la firma del presente contrato hasta la transferencia del primer inmueble, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación, esta comisión incluye hasta treinta pagos mensuales vía ACH. El valor antes indicado se pagará por los tres (3) primeros meses de ejecución del presente Contrato, o hasta la transferencia del primer inmueble al Fideicomiso, lo que ocurra primero.
- 18.2.3. Mensualmente, la suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por mes o fracción de mes a partir del cuarto mes de ejecución del presente Contrato o a partir de la transferencia del primer inmueble al Fideicomiso, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación, esta comisión incluye hasta treinta pagos mensuales vía ACH.
- 18.2.4. Una vez se suscriba la primera Promesa de Compraventa o el recibo del primer anticipo por concepto de la venta de un lote útil urbanizado, se pagará mensualmente la suma equivalente a quince (15) salarios mínimos mensuales legales vigentes, por mes o fracción de mes a partir de la transferencia del primer inmueble y hasta la liquidación del fideicomiso, pagaderos dentro de los cinco (5) primeros días del mes siguiente al de su causación, esta comisión incluye hasta treinta pagos mensuales vía ACH.
- 18.2.5. Por cada documento legal, cesión u otrosí que deba suscribirse se cobrará una suma equivalente a cero punto cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- 18.2.6. Por giro realizado la suma de QUINCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.000.00) si es vía ACH o DIECIOCHO MIL PESOS M/CTE (\$18.000.00) si es mediante cheque.

- 18.2.7. Estas comisiones generan IVA según la normatividad vigente.
- 18.2.8. Las comisiones serán automáticamente descontadas de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- 18.2.9. El retardo en el pago de las comisiones dará derecho a ALIANZA al cobro de intereses moratorios a la tasa máxima legal permitida.
- 18.2.10. Todos los gastos del FIDEICOMISO incluyendo los bancarios, el gravamen a los movimientos financieros, desplazamientos, entre otros, se atenderán prioritariamente de los recursos administrados y en caso de ser estos insuficientes, se solicitará su pago al FIDEICOMITENTE PROMOTOR mediante la generación de la cuenta de cobro respectiva.
- 18.2.11. Las comisiones fiduciarias pactadas corresponden a los plazos iniciales establecidos para cada una de las etapas, en caso en que se desee modificar dichos plazos, será ajustada la comisión fiduciaria. El nuevo valor de la comisión fiduciaria será fijado previo acuerdo entre las partes.

PARÁGRAFO PRIMERO: MERITO EJECUTIVO: En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de ALIANZA y a cargo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR firmará en favor de la FIDUCIARIA, al momento de su vinculación un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR O GERENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO: Las comisiones antes indicadas se pactan sobre la base de un límite máximo de cincuenta (50) inmuebles de propiedad del Fideicomiso. Por cada inmueble que exceda el límite antes indicado, se cobrará una comisión adicional de un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV).

DÉCIMA NOVENA.- DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto.

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

- 20.1. Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
- 20.2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la Fiduciaria en los siguientes casos:
- (i) Por incumplimiento de los Fideicomitentes a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - (ii) Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- 20.3. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del Fideicomiso por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
- 20.4. Por encontrarse los Fideicomitentes incluidos en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).
- 20.5. A solicitud del FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en el evento en que el Distrito de Barranquilla no haga el aporte de los inmuebles a su cargo.

VIGÉSIMA PRIMERA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

Se procederá a la liquidación anticipada del Patrimonio Autónomo en aquellos eventos en los cuales se determine por la unanimidad de los miembros del Comité Fiduciario o por una autoridad judicial que no es posible continuar la ejecución del objeto del presente contrato. Sin perjuicio de lo anterior, se entenderá que no es posible continuar con la ejecución del presente contrato y deberá producirse la terminación anticipada del mismo en los siguientes eventos:

- (i) Cuando pierdan validez, mediante sentencia en última instancia o ejecutoriada, los actos administrativos que aprobaron la construcción de las obras objeto del Proyecto, siempre y cuando el Fideicomitente Promotor no logre la sustitución de los referidos actos administrativos dentro de los trescientos sesenta (360) días calendario siguientes a su fecha de anulación. En este evento, se procederá en el siguiente orden de prelación en la restitución de aportes (i) al pago de los créditos contraídos para la ejecución del Proyecto, (ii) la restitución de los aportes de los FIDEICOMITENTES APORTANTES (diferentes del Distrito de Barranquilla) y los FIDEICOMITENTES TIPO A a prorrata de su participación, y con base en la valoración inicial de sus aportes, (iv) la restitución de los aportes al Distrito de Barranquilla y (iv) la restitución de los aportes al Fideicomitente Promotor.

- (ii) Cuando pierdan validez, mediante sentencia en última instancia o ejecutoriada, los actos administrativos que aprobaron la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, siempre y cuando el Distrito de Barranquilla no expidiera los actos administrativos que permitan continuar con la ejecución de dicha unidad dentro de los trescientos sesenta (360) días calendario siguientes a su fecha de anulación o suspensión. En este evento, se procederá en el siguiente orden de prelación en la restitución de aportes (i) al pago de los créditos contraídos para la ejecución del proyecto, (ii) la restitución de los aportes de los FIDEICOMITENTES APORTANTES (diferentes del Distrito de Barranquilla) y los FIDEICOMITENTES TIPO A a prorrata de su participación, y con base en la valoración inicial de sus aportes, (iii) la restitución de los aportes al Fideicomitente Promotor, y (iv) la restitución de los aportes al Distrito de Barranquilla.
- (iii) Cuando se suspenda la ejecución del Proyecto por causas ambientales/naturales o de orden público acreditadas por la autoridad administrativa correspondiente, o en casos de suspensión por orden de autoridad policiva o administrativa no atribuible al FIDEICOMITENTE PROMOTOR por un periodo superior a trescientos sesenta (360) días calendario, siempre y cuando el Fideicomitente Promotor estuviere de acuerdo con la liquidación anticipada del Fideicomiso. En este evento, se procederá en el siguiente orden de prelación en la restitución de aportes (i) al pago de los créditos contraídos para la ejecución del proyecto, (ii) la restitución de los aportes de los FIDEICOMITENTES APORTANTES (diferentes del Distrito de Barranquilla) y los FIDEICOMITENTES TIPO A a prorrata de su participación, y con base en la valoración inicial de sus aportes, (iv) la restitución de los aportes al Distrito de Barranquilla y (iv) la restitución de los aportes al Fideicomitente Promotor.

VIGÉSIMA SEGUNDA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

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

- 22.1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la Fiduciaria por concepto de comisión.
(ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el Fideicomiso.
- 22.2. Una vez canceladas todas las obligaciones, entregará a los FIDEICOMITENTES

resultado de su gestión, entendiéndose que diez (10) días hábiles después de dicha entrega, si no se hubiesen formulado observaciones, o diez (10) días después de haberse emitido por ALIANZA la última de las explicaciones solicitadas, se habrá culminado satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó entre las partes en virtud del presente contrato, se entenderá terminado sin más actos ni requisitos.

PARÁGRAFO: Queda entendido desde ahora que la liquidación del Fideicomiso en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del urbanismo comprometidas con terceros, hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada unidad inmobiliaria, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del Fideicomiso y a favor de dichos terceros. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el Fideicomiso no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de Alianza.

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

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR

Atención: Ingeniero Guillermo de Jesús Cuello Lascano
Dirección: Carrera 68 No 75 102 de Barranquilla.
Teléfono: 5 -3532164
e-mail: informacion@covein.com.co

EL FIDEICOMITENTE GESTOR

Atención: Ramón Vides Galván
Dirección: Carrera 46 No 34 77, Piso 7 de Barranquilla.
Teléfono: 5 -3706587
e-mail: info@edubar.com.co

EL DISTRITO INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA

LA FIDUCIARIA

Atención: Dra. PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA
Dirección: Carrera 56 No. 75 – 115 Local 1
Teléfono: 3852525

e-mail: palgarin@alianza.com.co

Los FIDEICOMITENTES se obligan y se obligarán a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a ALIANZA, y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES o del COMITÉ FIDUCIARIO, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

- (i) Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará a los demás FIDEICOMITENTES o al COMITÉ FIDUCIARIO si sus miembros son localizados, y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
- (ii) Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a los FIDEICOMITENTES, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de LOS FIDEICOMITENTES, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto Alianza, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a LOS FIDEICOMITENTES, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea

transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

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

VIGÉSIMA QUINTA.- Actualización De Información Y Mecanismos De Mitigación De Riesgo: Los Fideicomitentes se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la Fiduciaria para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

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

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

B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: La Fiduciaria ha implementado procesos de vinculación,

conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo Sarlaft.

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

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

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

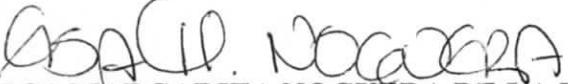
VIGÉSIMA SÉPTIMA: El presente Contrato podrá ser modificado por decisión de unánime del FIDEICOMITENTE GESTOR, FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el DISTRITO DE BARRANQUILLA, siempre y cuando con dicha decisión no se afecten los derechos de los FIDEICOMITENTES TIPO A y de los FIDEICOMITENTES APORTANTES, evento en el cual se requerirá el voto favorable de del representante de los FIDEICOMITENTES ITIPO A y/o de los FIDEICOMITENTES APORTANTES en el Comité Fiduciario, según sea el caso. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR, el FIDEICOMITENTE GESTOR y DISTRITO DE BARRANQUILLA actuarán en nombre propio.

En constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Barranquilla a los veintiocho (28) días



del mes de diciembre de dos mil quince (2015).

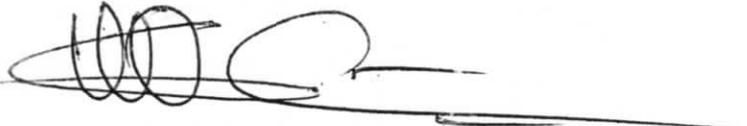
EL DISTRITO DE BARRANQUILLA


ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA
DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA

EL FIDEICOMITENTE GESTOR


RAMON VIDES GALVAN
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION
CARIBE S.A. - EDUBAR S.A.

EL FIDEICOMITENTE PROMOTOR


GUILLERMO CUELLO LASCANO
CONSTRUCTORA DE OBRAS DE VIVIENDAS E INGENIERÍA S.A.S. COVEIN,

LA FIDUCIARIA


PEGGY ALGARIN LADRÓN DE GUEVARA
ALIANZA FIDUCIARIA S.A

