

CONTRATO PARA REALIZAR UN DESARROLLO INMOBILIARIO

Entre los suscritos a saber, **JOSÉ MAURICIO VILLEGAS PELÁEZ**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía 70.562.716 quien obra en nombre y representación de la firma **MONÁ Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES MOVINCO S.A.S.** con Nit 800.197.837-5 y **LUIS FERNANDO GONZÁLEZ USUGA** mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía 71.728.061 716 quien obra en nombre y representación de la firma **PROMOESCOBAR S.A.S.** con Nit 900.560.262-1, de una parte y quienes se denominarán el **PROPIETARIO FINAL** y **LILIANA MEJIA RAMIREZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No.42.776.109, Gerente de Empresa Industrial y Comercial del Estado Agencia de Desarrollo Local de Itagüí – **ADELI** con Nit 900590434-8, modificada mediante el Decreto Municipal 1309 de 2012, de otra parte y quien para los efectos del presente documento se denominará **LA PROPIETARIA INICIAL** los asociados, se ha convenido celebrar el presente Contrato de Asociación para **REALIZAR UN DESARROLLO INMOBILIARIO**, el cual se regirá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA. PROPIEDAD Y DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** La **AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGÜÍ –ADELÍ**, es propietaria inscrita en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos, del siguiente inmueble: lote de terreno ubicado en el Municipio de Itagüí nomenclatura **KR 48 N 50A-27 CL 51N 48-27 CL 50A N 48-64** y cuyos linderos son " Por el Sur con la carrera 48; por el Norte con la carrera 49; por el Este con la Calle 51 y por el Oeste con la calle 50 A". Matrícula Inmobiliaria 001-1181668. **PARAGRAFO:** De acuerdo con la Resolución número 35608 del 8 de julio de 2014 "Por medio de la cual se procede a la rectificación de la inscripción de un predio en el municipio de Itagüí", el lote descrito posee un área de 3.139 m2. **SEGUNDA. TITULO DE ADQUISICIÓN:** La **AGENCIA DE DESARROLLO LOCAL DE ITAGÜÍ –ADELÍ**, adquirió el inmueble mediante escritura pública 1399 del 8 de agosto de 2014 de la notaria primera de Itagüí, la cual se encuentra debidamente registrada, en la Matrícula Inmobiliaria 001- 1181668. **TERCERA. PROYECTO A DESARROLLAR:** Sobre el lote descrito la **PROPIETARIA FINAL** desarrollará un proyecto inmobiliario, que en adelante se denominará **EL PROYECTO**. En principio se ha definido que esté integrado por parqueaderos, zona comercial, apartaoficinas y oficinas, apartamentos, zonas comunes, zonas a ceder, etc, pero podrá ser susceptible de variación durante su desarrollo y/o cuando sea sometido a aprobación de las autoridades competentes sin que ello requiera **LA PROPIETARIA FINAL** autorización de la **PROPIETARIA INICIAL**. **CUARTA. CELEBRACIÓN DE UN CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN CON TRANSFERENCIA DE INMUEBLE:** Por éste contrato las partes se obligan a celebrar un contrato de Fiducia Mercantil de Administración regulado por los artículos 1226 y siguientes del Código de Comercio con la fiduciaria elegida y que

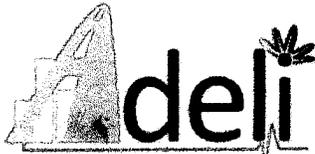
tendrá las siguientes características

- 1. EL PROPIETARIO INICIAL** actuará como Fideicomitente A y transferirá, en favor de **LA FIDUCIA** el lote descrito en la cláusula **PRIMERA**. **LA PROPIETARIA FINAL** actuará como fideicomitente B en dicho contrato de fiducia y su aporte consistirá en una suma de dinero que éstas determinarán autónomamente. **EL PROPIETARIO INICIAL** (Fideicomitente A) será el único beneficiario del **FIDEICOMISO** hasta la fecha de "punto de equilibrio del proyecto" fecha en la cual, si se han cumplido todas las condiciones pactadas en la cláusula siguiente, **EL PROPIETARIO INICIAL** será beneficiario del fideicomiso en cuanto al pago del valor del bien que transfiere para el **PROYECTO**, la **PROPIETARIA FINAL** será beneficiaria del fideicomiso en todos los demás beneficios de éste. Con respecto a lo aquí establecido, **EL PROPIETARIO INICIAL** deberá dar las correspondientes instrucciones irrevocables a la fiduciaria.
- 2.** El Objeto del contrato será que **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando se cumplan las condiciones pactadas en la cláusula **QUINTA**, efectúe los siguientes actos:
 - 2.1.** Mantenga la titularidad jurídica de los inmuebles que se transfieren, junto con las mejoras e incrementos que se realicen.
 - 2.2.** Permita el desarrollo por cuenta y riesgo de la **PROPIETARIA FINAL**, de **EL PROYECTO**.
 - 2.3.** Transferir el derecho real de dominio sobre las unidades resultantes de **EL PROYECTO**, a quienes corresponda de conformidad con los encargos fiduciarios de vinculación al fideicomiso celebrados por la **PROPIETARIA FINAL** con las personas interesadas en adquirir los bienes privados de **EL PROYECTO**.
 - 2.4.** Cancele, como fiduciaria de **EL FIDEICOMISO** y con los recursos del mismo a **EL PROPIETARIO INICIAL**, la suma correspondiente atendiendo el valor del derecho que transferirá, que se estipula más adelante. Se deja constancia de que **EL PROPIETARIO INICIAL** no participa en la ejecución de **EL PROYECTO**.
- 3.** Se pactará en el contrato que será obligación de la **PROPIETARIA FINAL** el entregar a **LA FIDUCIARIA** los recursos necesarios para la ejecución de **EL PROYECTO**, para atender los impuestos de carácter municipal o nacional, tasas o contribuciones del lote donde éste se construirá o de la actividad que en él se desarrolle y la remuneración de **LA FIDUCIARIA** y en general, para atender los gastos y costos que se generen en desarrollo del fideicomiso.
- 4.** Se pactará en el contrato que a la liquidación del Fideicomiso **LA PROPIETARIA FINAL** tendrá derecho a los rendimientos del mismo.
- 5.** La remuneración de **LA FIDUCIARIA** estará a cargo de **LA PROPIETARIA FINAL**.
- 6.** En el contrato de fiducia se indicará que **LA PROPIETARIA FINAL**, goza de completa autonomía para la ejecución de **EL PROYECTO**, de manera que **LA PROPIETARIA INICIAL**, no tendrá injerencia alguna en el mismo. **LA PROPIETARIA FINAL**, decidirá la fecha de inicio de las obras de urbanismo y construcción, la adjudicación de contratos, etc.
- 7.** En el contrato se pactará que **LA FIDUCIARIA** podrá gravar el lote con hipoteca en favor de la o las entidades crediticias que financien la construcción de **EL PROYECTO**, sin necesidad de autorización alguna de parte de **LA PROPIETARIA INICIAL**.

QUINTA. CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE FIDUCIA. El contrato de fiducia terminará de manera anticipada y **LA FIDUCIARIA** deberá restituir al **PROPIETARIO INICIAL** el bien que transfirió, si en un plazo que

vence a 31 de diciembre de 2014, no se han cumplido todas y cada una de las siguientes condiciones: **1.** Que **LA PROPIETARIA FINAL** consiga de parte de las autoridades competentes, la aprobación urbanística de la totalidad de **EL PROYECTO** y la licencia de construcción. **2.** Que exista la disponibilidad de los servicios públicos necesarios para el desarrollo de **EL PROYECTO**. **3.** Que no hubiesen vicios o irregularidades insalvables en la titulación jurídica del lote descrito en la cláusula PRIMERA a juicio de **LA PROPIETARIA FINAL** o de **LA FIDUCIARIA**. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Si las anteriores condiciones no se cumplen dentro del plazo anteriormente descrito, o de sus prórrogas, el contrato de fiducia se terminará de manera anticipada, sin que pueda predicarse incumplimiento alguno de las partes. En este evento **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir a **EL PROPIETARIO INICIAL** el inmueble que aportó, siendo de cargo de **LA PROPIETARIA FINAL** el pago de los gastos notariales, la boleta de rentas y los gastos de inscripción en la Oficina de Registro, que se causen por la escritura de restitución. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** **LA PROPIETARIA FINAL** deberá notificar a **LA PROPIETARIA INICIAL** y a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones antes pactadas, dentro de los diez (10) días calendario siguientes en que estén todas cumplidas. **PARÁGRAFO TERCERO:** El plazo pactado para el cumplimiento de las condiciones podrá prorrogarse por tres (3) meses más, previo aviso que para el efecto realice con no menos de un (1) mes de anticipación al vencimiento del plazo **LA PROPIETARIA FINAL** a **LA PROPIETARIA INICIAL** y a **LA FIDUCIARIA**. Cualquier prórroga adicional será acordada por las partes y deberá constar por escrito como otosí al presente documento. **SEXTA. LIBERTAD DE GRAVÁMENES:** **EL PROPIETARIO INICIAL** se obliga a que el lote descrito en cláusula PRIMERA sea transferido a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, libre de todo gravamen, medida cautelar, títulos de tenencia por escrituras públicas, inscripciones por demandas a cualquier título, condiciones resolutorias, nulidades, limitaciones de dominio, concesiones, etc, comprometiéndose a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de **EL PROYECTO**. Igualmente se obliga al saneamiento por evicción o vicios redhibitorios. **SÉPTIMA. VALOR DEL LOTE QUE SE TRANSFIERE Y FORMA DE PAGO:** A **EL PROPIETARIO INICIAL** se pagará como valor de lote la suma de **SEIS MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$6.500'000.000)**, atendiendo la cabida, levantamiento topográfico y las condiciones de selección establecidas previamente por **EL PROPIETARIO INICIAL**, más un tres por ciento (3%) sobre las utilidades netas. El valor establecido se pagará así: **a)** La suma de **MIL MILLONES DE PESOS (\$1.000.000.000)** como valor anticipado y pagaderos así: 50% firma del presente contrato y 50% a la firma de la fiducia; **b)** Costo M2 sobre área que se determinará, teniendo en cuenta que el valor se establecerá de acuerdo a lo siguiente: 1) Si costos directos más costos indirectos del M2, son menores o iguales a \$2'500.000, se incrementará este valor en un 50%; 2) Si costos directos más costos indirectos del M2 es superior a \$2'500.000, se incrementará este valor en un 35%; **c)** El saldo se pactará sobre porcentaje de ventas mensuales. **OCTAVA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA**

POR MEDIO DE LA CUAL SE CELEBRA EL CONTRATO DE FIDUCIA: La escritura pública por medio de la cual se celebra un contrato de fiducia mercantil que de origen a **EL FIDEICOMISO**, en el cual deberá transferirse a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROPIETARIO INICIAL** el derecho de dominio sobre el lote descrito en la cláusula PRIMERA de este contrato, se otorgará en la Notaria 25 el día, hora y fecha establecida previamente por las partes y comunicada por escrito. **NOVENA. ENTREGA MATERIAL:** La entrega del lote descrito en la cláusula PRIMERA se hará por **LA PROPIETARIA INICIAL** a **LA FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, en la misma fecha en que se otorgue la escritura pública por medio de la cual se transfiere a ésta su dominio. En esa misma fecha **LOS FIDEICOMITENTES A** del **FIDEICOMISO** recibirán de **LA FIDUCIARIA** la tenencia del lote del lote a título de comodato precario. Cuando se cumplan las condiciones pactadas en la cláusula QUINTA, **LOS FIDEICOMITENTES A** deberán restituir la tenencia de dicho lote a **EL FIDEICOMISO**, quien a su vez entregará la tenencia de éste a **LA PROPIETARIA FINAL**. **EL PROPIETARIO INICIAL** se obliga desde ya a conservar hasta la fecha de la entrega de la tenencia a **LA PROPIETARIA FINAL**, la posesión material y la tenencia que tiene sobre el inmueble y a defender tal posesión y tenencia aún después de haberlas entregado, cuando las perturbaciones tengan origen en hechos anteriores a la fecha de la entrega a la fiduciaria, siendo en consecuencia, de su cargo todos los costos judiciales y/o extrajudiciales que tal protección y defensa requiera. **PARÁGRAFO.** Mientras se efectúa la entrega de la tenencia a **LA PROPIETARIA FINAL**, ésta podrá ingresar al lote para hacer levantamientos y estudios, y para instalar una sala de ventas y/o el inmueble modelo para la comercialización de **EL PROYECTO**. **DÉCIMA. SERVICIOS PÚBLICOS, IMPUESTOS, GRAVÁMENES.** Una vez **LA PROPIETARIA FINAL** acredite a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones previstas en la cláusula QUINTA, serán de cuenta de ésta los pagos correspondientes a servicios públicos, impuestos y demás que se derramen en cualquier momento; igualmente los ocasionados con la llamada sala de ventas. **DÉCIMA PRIMERA. GASTOS DE LOS CONTRATOS:** Los gastos notariales, impuesto de registro que causen para la celebración del contrato de fiducia mercantil y de transferencia del lote descrito en la cláusula PRIMERA de éste documento serán pagados acorde a lo establecido en la ley; los gastos de inscripción en el registro serán a cargo de **LA PROPIETARIA FINAL**; la retención en la fuente será de cargo de **LA PROPIETARIA INICIAL**. **DÉCIMA SEGUNDA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas del presente contrato, da derecho a aquella que hubiera cumplido o se hubiera allanado a cumplir las obligaciones a su cargo, a exigir a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir las obligaciones a su cargo, para exigir a título de pena, a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$650.000.000). En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito dentro de los diez (10) días calendario siguientes para que proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido éste plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la



Agencia de Desarrollo Local de Itagüí

suma antes pactada por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena y a reclamar los perjuicios que en exceso de la cláusula penal se le hayan causado. **DÉCIMA TERCERA. MÉRITO EJECUTIVO:** Las partes contratantes reconocen que el presente contrato presta mérito ejecutivo para la exigencia del cumplimiento de las obligaciones de dar y hacer en él contenidas. **DÉCIMA CUARTA. ARBITRAMIENTO:** Las diferencias que ocurrieran entre las partes con ocasión del presente contrato, serán sometidas a la decisión de un tribunal de Arbitramento que funcionará en Medellín, en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín integrado por tres (3) árbitros si el conflicto es de mayor cuantía o de un solo arbitro si es de menor cuantía, que designará dicha entidad, a solicitud de cualquiera de las partes. Los árbitros deberán decidir en derecho; por consiguiente, deberán ser ciudadanos en ejercicio de sus derechos civiles y abogados titulados. En lo no previsto en ésta cláusula se aplicarán las normas legales vigentes sobre la materia. Para los efectos de ésta cláusula compromisoria, se entiende por "parte", la persona o grupo de personas que sostengan una misma pretensión. **DÉCIMA QUINTA. DIRECCIÓN DE LAS PARTES: PROPIETARIO INICIAL-** Carrera 51 N° 51-55 Ed Concejo Piso 9 Itagüí; www.adeli.gov.co. **PROPIETARIO FINAL-** Calle 36 sur N° 35 46 Envigado (Ant); www.movinco.com. **DÉCIMA SEXTA. AUTORIZACIONES:** Con el fin de que **PROPIETARIA FINAL** durante el período comprendido entre la firma del presente contrato y la fecha en que sea debidamente registrada la escritura mediante la cual se transfiera el dominio del lote donde se desarrollará **EL PROYECTO**, pueden realizar los trámites necesarios para éste ante el Municipio y/o entidades de servicios públicos, y/o la correspondiente autoridad ambiental ante las cuales se tramita **EL PROYECTO**, **EL PROPIETARIO INICIAL** faculta expresamente para realizarlas en su nombre y representación comprometiéndose a otorgar los poderes que lleguen a ser necesarios, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la solicitud en tal sentido. **DÉCIMA SÉPTIMA. ESTIPULACIONES ANTERIORES:** La partes manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye el acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno, cualquiera otro contrato verbal o escrito celebrado entre ellas con anterioridad.



Agencia de Desarrollo Local de Itagüí

En constancia de aceptación se firma este contrato por las partes en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor en Municipio de Itagüí el día 2 de octubre de 2014.

LILIANA MEJIA RAMIREZ
ADELÍ
PROPIETARIA INICIAL

JOSÉ MAURICIO VILLEGAS PELÁEZ
MONÁ Y VILLEGAS INGENIEROS CONSTRUCTORES MOVINCO S.A.S.
PROPIETARIO FINAL

LUIS FERNANDO GONZÁLEZ USUGA
PROMOESCOBAR S.A.S.
PROPIETARIO FINAL

Agencia de Desarrollo Local de Itagüí