

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
INMOBILIARIA CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO FIDUOCIDENTE -**

CLÁUSULAS LIMITATIVAS
6.1.1. Literal B. subnumeral 2 (Facultad de la FIDUCIARIA de objetar la designación del INTERVENTOR).
6.1.1. Literal B. subnumeral 6 y numeral 6.1.2. Literal A. subnumeral 8 (Facultad de la FIDUCIARIA para abstenerse de suscribir el documento de vinculación de los ADQUIRENTES en cumplimiento de sus políticas SARLAFT).
6.1.1. Literal B. subnumeral 11 (Deber de la FIDUCIARIA de abstenerse de realizar los pagos y/o giros para la atención de los costos y gastos del PROYECTO, hasta tanto no se entreguen a la FIDUCIARIA las pólizas que debe constituir el(los) FIDEICOMITENTE(S) a favor del FIDEICOMISO).
6.1.2. Literal A subnumeral 1 (Facultad de la FIDUCIARIA para descontar prioritariamente la remuneración fiduciaria de los recursos administrados)
6.1.2. Literal A subnumeral 2 (Facultad de la FIDUCIARIA para deducir o compensar los gastos que ocasione la celebración, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO de los recursos de éste.
6.1.3. (ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA).
6.2.1. subnumeral 11 (ABSTENERSE DE CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL O LOS DERECHOS DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO, SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA FIDUCIARIA, LOS DEMÁS FIDEICOMITENTES Y DEL(DE LOS) BENEFICIARIO(S) QUE NO TENGA(N) SEA(N) FIDEICOMITENTE(S)).
6.2.1. Literal A. subnumeral 12 (ABSTENERSE DE PIGNORAR DERECHOS FIDUCIARIOS).
6.2.1. Literal A. subnumeral 13 y numeral 13.9. (MANTENER LA CONFIDENCIALIDAD DEL CONTRATO DE FIDUCIA)
6.2.1. Literal B. subnumeral 12 (ABSTENERSE DE RECIBIR RECURSOS DE ADQUIRENTES).
13.3. (MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS).
13.4. (IRREVOCABILIDAD).

13.5. (REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO).

Entre los suscritos (Si el contrato se celebra por escritura pública *Comparecientes*): (i) a. **[SI ES SOCIEDAD EL SIGUIENTE TEXTO:** _____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, quien actúa en calidad de _____ y por ende Representante Legal de _____, (*en ejercicio de facultades estatutarias / en ejercicio de la autorización conferida por la _____ mediante Acta No. ___ del ___ de ___ de ___ copia de la cual se adjunta - ESCOGER OPCIÓN Y AJUSTAR SEGÚN EL CASO*), sociedad constituida mediante _____, inscrito(a) el _____ bajo el número _____, con domicilio en la ciudad de _____, identificada con el NIT. _____, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, el cual se adjunta; y

b. **[SI ES PERSONA NATURAL EL SIGUIENTE TEXTO:** _____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, de estado civil (*casado(a) / soltero(a) sin unión marital de hecho / divorciado(a) con sociedad conyugal disuelta y liquidada / separado(a) con sociedad conyugal disuelta y liquidada - ESCOGER OPCIÓN Y AJUSTAR SEGÚN EL CASO*), domiciliado(a) en la ciudad de _____, actuando en nombre propio;]

c. **[SI ES APODERADO EL SIGUIENTE TEXTO:** _____, mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número _____ de _____, domiciliado(a) en la ciudad de _____, actuando en calidad de Apoderado(a) en ejercicio del poder (*especial adjunto / general conferido mediante Escritura Pública No. _____ otorgada el ___ de ___ de ___ en la Notaría ___ de _____, copia del cual se adjunta con la certificación notarial de no haber sido revocado en el último mes - ESCOGER OPCIÓN Y AJUSTAR SEGÚN EL CASO*), obra en nombre y representación de _____; (SI ES SOCIEDAD U OTRO TIPO DE PERSONA JURÍDICA, O SI ES PERSONA NATURAL SEGUIR FORMATO CORRESPONDIENTE COMO SI INTERVINIERAN DIRECTAMENTE)]

quien(es) para los efectos del presente contrato se denominará(n) **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**, de una parte y de otra (ii) _____, mayor de edad, domiciliado(a) en _____, identificado(a) con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, obrando en su calidad de Representante Legal de la Sociedad **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2922 del 30 de septiembre de 1991 de la Notaría 13 de Bogotá, con autorización de funcionamiento conferida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución S.B. 3614 del 4 de Octubre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documento que se anexa, sociedad que en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, se ha convenido celebrar el presente contrato de **FIDUCIA MERCANTIL DE IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**.

CAPITULO I CONSIDERACIONES Y DEFINICIONES

1.1. CONSIDERACIONES:

1. Que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su su dirección y entera responsabilidad llevará a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del Proyecto Constructivo [REDACTED].
2. Que de acuerdo con lo anterior, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en relación con el PROYECTO requiere(n) única y exclusivamente de LA FIDUCIARIA su experiencia en materia de administración de recursos monetarios y mantener la titularidad de inmuebles, por lo cual ha considerado pertinente celebrar con la misma el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, únicamente detendrá la titularidad y llevará a cabo las actividades objeto del fideicomiso, respecto de los bienes objeto del mismo.
3. **[APLICA PARA LOS CASOS EN QUE PREVIAMENTE SE HUBIERE CELEBRADO ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS CON LA FIDUCIARIA]** Que de manera previa a la celebración del contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria, el FIDEICOMITENTE _____, celebró con la FIDUCIARIA el encargo fiduciario de preventas para la promoción del PROYECTO (*Especificar Etapa en caso de ser pertinente*), en el cual están definidas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que llegue a feliz término, cuyo cumplimiento el FIDEICOMITENTE _____ debe acreditar, las cuales son objeto de evaluación, valoración y verificación por parte de la FIDUCIARIA de manera previa a la transferencia al FIDEICOMISO de los recursos entregados por los potenciales compradores que han separado unidades inmobiliarias. Así mismo, en caso de desarrollarse el PROYECTO por etapas, las condiciones técnicas, financieras y jurídicas de cada una de ellas estarán definidas en sus respectivos contratos de encargo fiduciario de preventas.
4. Que la FIDUCIARIA antes de celebrar el presente contrato de fiducia, y comprometer su responsabilidad, con base en la información y documentación suministrada por el FIDEICOMITENTE _____, evaluó, valoró y/o verificó las condiciones jurídicas, financieras y técnicas por él establecidas y que debe cumplir para poder dar inicio a la construcción del PROYECTO, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica Circular Externa 029 de 2014, con el propósito de que el PROYECTO llegue a término, antes de permitir la disposición de los recursos fideicomitados para atender los costos y gastos del PROYECTO, en desarrollo de lo cual se adelantó por abogado externo aceptado por la Fiduciaria, estudio de títulos con del(de los) inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el PROYECTO, cuyo concepto fue favorable.
5. Que el PROYECTO será exclusivamente de vivienda de interés social, el cual se ejecutará en el (los) LOTE(S) que aportará(n) directamente al patrimonio autónomo por adición al fideicomiso. **[Incluir en caso de que el PROYECTO sea VIS]**
6. Que LA FIDUCIARIA ha ofrecido sus servicios a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para celebrar el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria.
7. Que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y LA FIDUCIARIA han discutido y deliberado libre y ampliamente los aspectos esenciales y substanciales del presente contrato, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

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

A. DEFINICIONES GENERALES:

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): Es(Son) [REDACTED].

EL(LOS) BENEFICIARIO(S): Es(Son) [REDACTED].

FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO: Se entenderá por éste, el conjunto de derechos, bienes y obligaciones que se conforma por la celebración del presente contrato, cuyo vocero y administrador será LA FIDUCIARIA, que se denominará FIDEICOMISO FIDUOCCIDENTE –
_____.

LA FIDUCIARIA: Será denominada así en el presente contrato a la sociedad FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. - FIDUOCCIDENTE, cuya identificación se efectuó al inicio de este documento, cuyo objeto social permite la celebración y ejecución de negocios fiduciarios.

LAS PARTES: Son EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y LA FIDUCIARIA, identificados al inicio del presente contrato.

B. DEFINICIONES PARTICULARES:

ADQUIRENTE(S): Son las personas que suscribirán con el FIDEICOMITENTE [REDACTED], promesas de compraventa para la adquisición de una o varias de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, y suscribirán un documento de vinculación al FIDEICOMISO como beneficiarios de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE [REDACTED] a la FIDUCIARIA para que como vocera del FIDEICOMISO les recaude los RECURSOS para el pago del precio, y les transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS una vez concluida la construcción, y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Los ADQUIRENTES no adquirirán ni tendrán la condición de FIDEICOMITENTES ni BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.

BANCO: Lo será la entidad financiera ante la cual el FIDEICOMITENTE tramite el(los) CRÉDITO(S) que se requiera(n) para financiar la construcción del PROYECTO.

CRÉDITO(S): Corresponde a la(las) operación(es) de crédito otorgada(s) por el BANCO al(los) FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

DOCUMENTO DE VINCULACIÓN: Es el acuerdo que suscribirán los ADQUIRENTES, el FIDEICOMITENTE [REDACTED] y la FIDUCIARIA conforme al modelo que se adjunta como Anexo No. 7, en virtud del cual los ADQUIRENTES se vinculan al presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria, como beneficiarios de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE [REDACTED] a la FIDUCIARIA para que como vocera del

FIDEICOMISO les recaude los RECURSOS para el pago del precio, y les transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS una vez concluida la construcción, y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS. En virtud del ACUERDO DE VINCULACIÓN los ADQUIRENTES no adquirirán ni tendrán la condición de FIDEICOMITENTES ni BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.

INTERVENTOR: Es la persona natural o jurídica que designará el(los) FIDEICOMITENTE(S), quien ejercerá principalmente las labores de interventoría administrativa previstas en el Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen, reformen o adicionen y específicamente las previstas en el contrato de prestación de servicios que celebre con la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, de acuerdo con la minuta elaborada por el(los) FIDEICOMITENTE(S) y conforme a los términos y condiciones fijados por éste, minuta que deberá incluir las funciones previstas en el numeral 7.3. del literal B. del Capítulo VIII del contrato de fiducia, y se pondrá a consideración de la FIDUCIARIA con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la celebración del contrato.

[SUPRIMIR LAS REFERENCIAS A LA INTERVENTORÍA EN EL EVENTO EN QUE EL COMITÉ DE ANÁLISIS DE NUEVOS NEGOCIOS FIDUCIARIOS LA AUTORICE DE MANERA PARTICULAR]

MANUAL OPERATIVO: Procedimiento elaborado por la FIDUCIARIA para regular las diferentes operaciones a realizar durante la vigencia del FIDEICOMISO, incluyendo los aspectos no previstos y complementarios del procedimiento de disposición de RECURSOS.

PREVENTAS: Corresponderá a la fase previa a la iniciación del PROYECTO, en la cual el FIDEICOMITENTE [REDACTED] realiza la promoción del PROYECTO mediante la separación de UNIDADES INMOBILIARIAS por parte de potenciales compradores, y maneja las cuotas de separación a través de la constitución por parte de cada ADQUIRENTE de aportes de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Occidenta administrado por la Fiduciaria de Occidente S.A., conforme al contrato de encargo fiduciario de preventas del PROYECTO, y los Acuerdos de Vinculación de los ADQUIRENTES, recursos que ingresarán al FIDEICOMISO una vez cumplidas las condiciones pactadas en el encargo fiduciario de preventas.

PROMESAS: Hace referencia a las promesas de compraventa que suscribirá EL FIDEICOMITENTE [REDACTED] con cada uno de los ADQUIRENTE(S) conforme a la minuta modelo que se adjunta como Anexo No. 5, en las cuales existirá una cláusula que establecerá que la escritura pública mediante la cual se celebre la compraventa prometida, será suscrita por la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para realizar la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA objeto de la promesa, en virtud de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE [REDACTED].

PROYECTO: Corresponde a las actividades constructivas y demás gestiones tendientes al desarrollo y culminación del Proyecto Inmobiliario denominado "[REDACTED]", que EL FIDEICOMITENTE [REDACTED], construirá en el LOTE bajo su dirección y entera responsabilidad, el cual estará compuesto por **[Relacionar tipo (vivienda, locales, etc.), número, duración estimada de la construcción, si se desarrollará por etapas y la duración estimada de cada una de éstas]:**

RECURSOS: Hace referencia al total de los recursos monetarios administrados por el FIDEICOMISO, provenientes de las siguientes fuentes:

- 1) Los recursos que aporten el(los) FIDEICOMITENTE(S) para la constitución del FIDEICOMISO;
- 2) Las PREVENTAS;
- 3) Las cuentas (A.F.C. (*Ahorro para el Fomento de la Construcción*)/de Ahorro Programado – AJUSTAR SEGÚN EL CASO) de los ADQUIRENTES;
- 4) Las sumas de dinero que por cuenta del(los) FIDEICOMITENTE(S) los ADQUIRENTES giren directamente al FIDEICOMISO;
- 5) El(Los) CRÉDITO(S) otorgado(s) por el BANCO al(los) PATRIMONIO AUTÓNOMO;
- 6) Los rendimientos que los recursos puedan generar;
- 7) Los que están obligados a entregar el(los) FIDEICOMITENTE(S) para atender los pagos del FIDEICOMISO en el evento que el mismo no cuente con recursos suficientes para hacerlo;
- 8) Los demás recursos que por cualquier concepto ingresen al FIDEICOMISO.

SERVICIO DEL CRÉDITO: Corresponderá a los pagos que durante la vigencia del presente contrato fiduciario se deban efectuar al BANCO para atender el (los) CRÉDITO(S).

UNIDAD (ES) INMOBILIARIA (S): Hace referencia a las unidades inmobiliarias que serán desarrolladas en ejecución del PROYECTO.

[ADICIONAR, SUPRIMIR Y/O AJUSTAR DEFINICIONES DE ACUERDO A LAS NECESIDADES DEL NEGOCIO]

CAPITULO II MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES

2.1. MANIFESTACION 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 substanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

Por tal motivo, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por LA FIDUCIARIA, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) tuvo (tuvieron) la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo, y por ello expresamente manifiesta(n) que entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas, y los efectos que ellas tienen.

2.2. DECLARACIONES DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) declara(n) que: **A. (i)** Tiene(n) plena capacidad para suscribir el presente contrato y desarrolla(n) sus negocios conforme las leyes de la República de Colombia. **(ii)** Se encuentra(n) debidamente facultada(s) para celebrar el presente contrato de FIDUCIA MERCANTIL. **(iii)** Está(n) igualmente facultado(s) para suscribir contratos de FIDUCIA MERCANTIL, sin que ello signifique detrimento

de su propio patrimonio. **(iv)** Las demandas o procedimientos pendientes ante cualquier autoridad judicial, gubernamental o arbitral, conocidas por él(ellos), de ser resueltos en su contra: (a) No tendrán razonablemente un efecto perjudicial para el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente contrato; o, (b) No afectarán su capacidad de cumplir con las obligaciones adquiridas en razón del presente Contrato de Fiducia o la validez o exigibilidad del presente Contrato de Fiducia. **(v)** Ha(n) cumplido con todas las leyes y órdenes que le son aplicables. **(vi)** Con la celebración del presente contrato, no se están desmejorando las condiciones de sus acreedores actuales por la transferencia de los bienes que realizan mediante el presente documento, la cual efectúan en forma lícita y de buena fe con relación a posibles acreedores anteriores al perfeccionamiento del presente contrato. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna frente a los acreedores, contratistas, trabajadores o cualquier otro tipo de terceros, con quienes EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) tenga relaciones jurídicas de cualquier índole. **(vii)** Los bienes que transfiere(n) a título de fiducia, no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, de conformidad con las Leyes de la República de Colombia, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por ellos como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas. **(viii)** Sobre los bienes que transfiere no existe ningún gravamen o limitación al dominio y que los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad a la firma del presente contrato. **(ix)** En el evento que se inicie un Proceso Judicial de Insolvencia en su contra, la presente fiducia quedará sujeta a los efectos previstos en la Ley 1116 de 2006, o la ley de concurso de acreedores aplicable de acuerdo a la naturaleza jurídica del(de los) FIDEICOMITENTE(S), quedando exonerada LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad que se pueda derivar de tal circunstancia.

B. (i) El(los) FIDEICOMITENTE(S) declara(n) que cuenta(n) con capacidad técnica y financiera para llevar a cabo la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO. **(ii)** Bajo su dirección y exclusiva responsabilidad llevará(n) a cabo todas las actividades constructivas y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, por lo cual expresamente asume(n) y asumirá(n) todos y cada uno de los resultados de los estudios, análisis y diseños que ha(n) adelantado y adelantará(n) para efectos de la construcción, gerencia y promoción del PROYECTO, así como el éxito del PROYECTO y todos y cada uno de los efectos de la ponderación, identificación, administración, asunción y materialización de los riesgos inherentes al desarrollo del PROYECTO, por lo cual toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO se encuentra radicada en cabeza del(de los) FIDEICOMITENTE(S) y en ningún caso en cabeza de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO. **(iii)** Que LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO son únicamente un instrumento que ha(n) decidido emplear EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) única y exclusivamente para la administración de los RECURSOS, y mantener la titularidad jurídica del LOTE y de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIAS como complemento logístico fiduciario de las actividades que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) adelantará(n) para el desarrollo del PROYECTO.

CAPITULO III NATURALEZA DEL CONTRATO

3.1. NATURALEZA DEL CONTRATO: El presente contrato de fiducia mercantil irrevocable es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero; 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. Este contrato es de carácter irrevocable, de manera que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) sólo podrá(n) modificarlo o variar el destino de los bienes fideicomitidos con aprobación previa y escrita de LA FIDUCIARIA y del(de los) BENEFICIARIO(S). Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de LA FIDUCIARIA y sólo estarán afectos al pago de las obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio.

CAPITULO IV OBJETO Y FINALIDAD DEL CONTRATO

4.1. OBJETO DEL CONTRATO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo con los bienes que transfiera(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) descritos en el numeral 5.1. del Capítulo V del presente contrato, para que LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo adelante las siguientes gestiones:

- (i) Recibir y mantener la titularidad jurídica del (de los) LOTE(S) y de las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S),
- (ii) Recibir y administrar los RECURSOS,
- (iii) Suscribir los documentos exigidos por el BANCO para la formalización, desembolso y garantía del (los) CREDITO (S), con base en las instrucciones que para el efecto imparta por escrito EL FIDEICOMITENTE,
- (iv) Efectuar los pagos y/o giros, de acuerdo con el esquema de disposición de los RECURSOS y la prelación referida en el presente contrato de fiducia,
- (v) Transferir a título de venta LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) a favor de los ADQUIRENTES o de quien indique EL FIDEICOMITENTE, de conformidad con las instrucciones contenidas en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO.

CAPITULO V BIENES DEL FIDEICOMISO

5.1. BIENES DEL FIDEICOMISO: El patrimonio autónomo estará conformado por los bienes que a la celebración del contrato de fiducia sean transferidos al patrimonio autónomo y que en el futuro transfiera(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a título de fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria al FIDEICOMISO, o que en desarrollo del objeto del mismo se adquieran. En consecuencia, formarán parte del Patrimonio Autónomo los siguientes bienes:

(i) El(Los) LOTE(S), predio(s) identificado(s) a continuación:

- 1) LOTE [REDACTED], ubicado en [REDACTED], e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [REDACTED], y la cédula catastral número [REDACTED].

2) LOTE [REDACTED], ubicado en [REDACTED], e identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [REDACTED], y la cédula catastral número [REDACTED].

(ii) Los RECURSOS.

(iii) La(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), que serán desarrolladas en ejecución del PROYECTO.

(iv) Las Mejoras, que se adelanten en el (los) LOTE(S) incrementarán el FIDEICOMISO, conforme a lo previsto en los artículos 656 y 658 del Código Civil.

(v) Los Rendimientos generados por los RECURSOS, los cuales se destinarán a la finalidad del FIDEICOMISO.

(vi) Otros: También formarán parte del FIDEICOMISO los demás bienes que con destino o con ocasión de este contrato llegare a recibir LA FIDUCIARIA.

[En caso de que el negocio particular lo requiera, AJUSTAR ESTA RELACIÓN]

CAPITULO VI OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

6.1. LA FIDUCIARIA.

6.1.1 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones establecidas en la ley, LA FIDUCIARIA se obliga a:

A. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA:

1. RECIBIR Y ADMINISTRAR LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO.

Recibir y administrar los bienes del FIDEICOMISO de acuerdo con lo establecido en el numeral 5.1 del presente contrato.

2. INVERTIR LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

Invertir temporalmente los recursos objeto del FIDEICOMISO, según lo previsto en el numeral 2, literal A de la cláusula 8.1.

3. SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS QUE CONFORME AL OBJETO DEL FIDEICOMISO SEAN NECESARIOS PARA ADMINISTRAR LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

Suscribir los documentos privados y/o instrumentos públicos que por escrito le solicite(n) el(los) FIDEICOMITENTE(S), que conforme al objeto del FIDEICOMISO sean necesarios para administrar los activos fideicomitidos o las modificaciones de éstos a que haya lugar. LA FIDUCIARIA no está obligada a suscribir los documentos privados y/o instrumentos públicos en los que a su juicio, considere que se está infringiendo la ley y/o excediendo el presente contrato.

4. LLEVAR LA PERSONERÍA PARA LA PROTECCIÓN Y DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes entregados en fiducia, contra actos de terceros y aún de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Su ejercicio está supeditado a la información que le suministre(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien(es) es (son) por lo tanto responsable(s) de los perjuicios que se causen por tales omisiones.

5. PEDIR INSTRUCCIONES A LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA.

Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente contrato. Cuando en desarrollo de esta obligación la FIDUCIARIA pida tales instrucciones, 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.

6. RENDIR CUENTA(S) COMPROBADAS DE SU GESTIÓN AL (A LOS) FIDEICOMITENTE(S) Y AL (A LOS) BENEFICIARIO(S).

Rendir cuentas a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y al (a los) BENEFICIARIO(S) cada seis (6) meses, en el plazo y condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Para efectos de su envío, LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas semestral a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIO(S), al (a los) correo(s) electrónico(s) informados para tal fin a la FIDUCIARIA, junto con los anexos indicados en la misma.

7. LLEVAR CONTABILIDAD SEPARADA DEL FIDEICOMISO.

Llevar una contabilidad separada y discriminada de los otros negocios fiduciarios para todas las ETAPAS, de tal manera que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) pueda(n) verificar en cualquier momento la correcta ejecución del contrato.

8. EFECTUAR LA LIQUIDACIÓN Y RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

Dentro de los tres (3) meses siguientes a la terminación del presente contrato, efectuar la liquidación y rendición final de cuentas del mismo.

9. RESTITUIR AL (A LOS) FIDEICOMITENTE(S) LOS BIENES REMANENTES EN EL FIDEICOMISO AL MOMENTO DE SU TERMINACIÓN.

Transferir a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) todos los bienes que queden a la terminación del contrato y le corresponda a éste(os). **PARAGRAFO:** En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no retire(n) los recursos remanentes en la fecha de terminación del presente contrato, éstos se continuarán invirtiendo de acuerdo con lo previsto en el numeral 2, literal A de la cláusula 8.1 del presente contrato, hasta tanto EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) manifieste(n) por escrito la fecha en que efectuará(n) el retiro de los recursos.

B. OBLIGACIONES ESPECIALES DE LA FIDUCIARIA:

1. Dar cumplimiento a las instrucciones previstas en el Capítulo VIII del presente contrato.
2. **CELEBRAR EL CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE INTERVENTORÍA.**
Celebrar el contrato de prestación de servicios de interventoría, de acuerdo a la designación, y definición de términos y condiciones formulada por el(los) FIDEICOMITENTE(S), lo anterior, sin perjuicio de la facultad de la FIDUCIARIA a formular

modificaciones y observaciones a la minuta de contrato que deberá incluir las funciones previstas en el numeral 7.3. del literal B. del Capítulo VIII del contrato de fiducia, y remitirá el(los) FIDEICOMITENTE(S) para su revisión con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la celebración del contrato. Todo lo anterior, sin perjuicio de la facultad de la FIDUCIARIA para objetar la designación del INTERVENTOR y en consecuencia abstenerse de celebrar el contrato de prestación de servicios correspondiente, cuando a su juicio el mismo no garantice la adecuada prestación de los servicios de interventoría del PROYECTO.

3. REMISIÓN DE INFORMES MENSUALES SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO.

Informar mensualmente a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) sobre la situación financiera o estado de cuenta de los recursos del presente contrato, para lo cual dentro de los primeros quince (15) días hábiles correspondientes de cada período, deberá presentar una relación detallada de los recursos administrados objeto del presente contrato, las inversiones efectuadas, los pagos efectuados en desarrollo del FIDEICOMISO, los Estados Financieros con corte al mes correspondiente y los pagos y/o traslados efectuados al (a los) FIDEICOMITENTE(S), si los hubiere.

4. APERTURA DE CUENTA BANCARIA.

Abrir una cuenta de ahorros o corriente a través de la cual se realizará la recepción de los RECURSOS transferidos y se girarán los RECURSOS necesarios para atender las obligaciones originadas en el desarrollo del PROYECTO y la administración del FIDEICOMISO, dicha cuenta deberá contar con mecanismos de identificación de recaudos.

5. SUSCRIBIR EL(LOS) CRÉDITOS Y OTORGAMIENTO DE GARANTÍA HIPOTECARIA.

Con base en las instrucciones del(los) FIDEICOMITENTE(S) y como vocera del FIDEICOMISO, suscribir los documentos mediante los cuales se instrumente(n) el(los) CRÉDITO(S), y otorgar la garantía hipotecaria exigida por el BANCO para garantizar el(los) CRÉDITO(S).

6. SUSCRIBIR EL DOCUMENTO DE VICULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

Previo solicitud del FIDEICOMITENTE [REDACTED], suscribir el DOCUMENTO DE VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES al FIDEICOMISO conforme al modelo que se adjunta como Anexo 7, por el cual se les reconoce como beneficiarios de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE [REDACTED] a la FIDUCIARIA para que como vocera del FIDEICOMISO les recaude los RECURSOS para el pago del precio, y les transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS, una vez concluida la construcción y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Al documento de vinculación se adjuntará copia de la respectiva PROMESA remitida por el FIDEICOMITENTE [REDACTED]. La FIDUCIARIA podrá abstenerse de suscribir el documento de vinculación de los ADQUIRENTES en cumplimiento de sus políticas SARLAFT.

7. SUSCRIBIR LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.

Con base en las instrucciones del(los) FIDEICOMITENTE(S) y como vocera del FIDEICOMISO, suscribir las escrituras de compraventa para efectos de la tradición de las UNIDADES INMOBILIARIAS, a favor de los ADQUIRENTE(S) que hayan efectuado los pagos de las UNIDADES INMOBILIARIAS de acuerdo con lo convenido en las

PROMESAS, contratos de compraventa que se celebrarán conforme a la minuta que se adjunta como **Anexo No. 6**, y conforme al procedimiento establecido en el MANUAL OPERATIVO.

8. **CONTRATAR SERVICIOS DE CUSTODIA Y MANTENIMIENTO DEL (DE LOS) LOTE(S) EN CASO DE QUE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) NO REALICEN TAL GESTIÓN.**
En el evento en que el(los) FIDEICOMITENTE(S) no realice(n) la custodia, mantenimiento, limpieza, reparaciones necesarias y locativas del (los) LOTE(S), contratar con cargo a los RECURSOS, tales servicios.
9. **LLEVAR EL FLUJO DE AMORTIZACIONES Y PROVISIONES DEL CRÉDITO.**
Llevar el flujo de amortizaciones y provisiones requeridas para la administración del SERVICIO DEL CRÉDITO, con base en la información suministrada y actualizada por el BANCO y/o el FIDEICOMITENTE.
10. **EFFECTUAR LOS DESEMBOLSOS DE RECURSOS QUE INSTRUYA(N) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).**
Realizar los desembolsos de recursos que instruya(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, conforme al procedimiento y prelación previstos en el numeral 1, literal A y numeral 2 literal B del numeral 8.1 del Capítulo VIII del contrato de fiducia.
11. **ABSTENERSE DE REALIZAR DESEMBOLSOS DE RECURSOS ANTE AUSENCIA DE PÓLIZAS.**
Abstenerse de realizar los pagos y/o giros para la atención de los costos y gastos del PROYECTO, hasta tanto no se entreguen a la FIDUCIARIA las pólizas que debe constituir el(los) FIDEICOMITENTE(S) a favor del FIDEICOMISO conforme a sus obligaciones previstas en este contrato de fiducia, así como los anexos modificatorios de tales pólizas en los eventos en que se modifique el término de duración y/o el valor del presupuesto del PROYECTO.
12. **CERTIFICAR LA CALIDAD DEL FIDEICOMITENTE EN EL FIDEICOMISO, PARA QUE TRAMITE EN SU PROPIO NOMBRE LICENCIAS Y PERMISOS.**
Expedir las certificaciones mediante las cuales se acredite la calidad de fideicomitente del FIDEICOMISO que detenta(n) el(los) FIDEICOMITENTE(S), con el fin de que éste adelante en su propio nombre las modificaciones a las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por curadurías urbanas, oficina de planeación, empresas de servicios públicos, y demás autoridades competentes, necesarios para adelantar las obras y demás actuaciones relacionadas con el desarrollo del PROYECTO, o en su propio nombre solicite los permisos o convenios adicionales que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO.
13. **EXPEDICIÓN EXCEPCIONAL DE CARTAS DE COADYUVANCIA.**
En el evento en que lo requieran las autoridades municipales o distritales competentes, expedir la carta de coadyuvancia a la radicación de documentos que efectúe en su propio nombre el(los) FIDEICOMITENTE(S) para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de que trata el Decreto 2180 de 2006.
14. **DEVOLUCIÓN DE RECURSOS A LOS ADQUIRENTES QUE SE RETRACTEN, O CUANDO HAYA LUGAR A ELLO.**
Llevar a cabo la devolución, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la radicación de la instrucción del FIDEICOMITENTE _____ conforme al procedimiento pagos y/o giros previsto en el presente contrato, de los recursos entregados por los

ADQUIRENTES por cuenta del(los) FIDEICOMITENTE(S), junto con los correspondientes rendimientos, si los hay, cuando los mismos se retracten del negocio o cuando se modifique el negocio inicial o cuando haya lugar a ello, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los mismos en las PROMESAS.

15. SUSCRIBIR COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO, LOS INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA LA CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DESENGLOBES DEL (LOS) LOTE(S).

16. SUSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS PARA LA DEVOLUCIÓN DEL IVA.

Suscribir los documentos que se requieran para la devolución del IVA generado por la adquisición de los materiales de construcción destinados al PROYECTO, si a ello hubiere lugar (Ley 633 de 2000, artículo 49).

17. COLABORAR CON EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) PARA LA REALIZACIÓN DE LOS TRÁMITES ANTE EL BANCO.

Colaborar con el(los) FIDEICOMITENTE(S) para la realización de los trámites ante el BANCO para la subrogación de los créditos a los ADQUIRENTE(S) y la reliquidación del saldo del (los) CRÉDITO(S) hasta su liquidación total. De igual manera, solicitar la liberación de la hipoteca constituida para garantizar el(los) CRÉDITO(S) al BANCO, respecto a cada UNIDAD INMOBILIARIA que sea escriturada.

18. SOLICITAR A EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) RECURSOS PARA LA ATENCIÓN DE LOS PAGOS, COSTOS Y GASTOS DEL FIDEICOMISO, EN CASO DE INSUFICIENCIA DE RECURSOS.

Solicitar a el(los) FIDEICOMITENTE(S), en caso de insuficiencia de RECURSOS, los RECURSOS que sean necesarios para el SERVICIO DEL CRÉDITO, pago de los impuestos, servicios públicos, gastos de custodia y mantenimiento del (los) LOTE(S), y solicitar a el(los) FIDEICOMITENTE(S) los fondos para pagar todos los costos y gastos que se generen por el adelantamiento de las demás gestiones encomendadas en el presente FIDEICOMISO, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.

19. RENDIR CUENTAS A LOS ADQUIRENTE(S) DE UNIDAD (ES) INMOBILIARIA(S).

LA FIDUCIARIA se obliga a remitir rendición de cuentas a el(los) ADQUIRENTE(S), cada seis (6) meses, a (los) correo(s) electrónico(s) que éstos informen a la FIDUCIARIA, con el contenido indicado en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, para los negocios fiduciarios inmobiliarios de administración y pagos que no prevean fase de preventas.

La rendición de cuentas a los ADQUIRENTES deberá contener información general del presente Contrato de Fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, conforme lo siguiente:

- a. El período objeto de reporte.
- b. El objeto y finalidad del FIDEICOMISO.
- c. El monto de los recursos recibidos del(los) ADQUIRENTE(S) de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).
- d. El responsable de la construcción del PROYECTO.
- e. El alcance de las funciones y actividades que realiza la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO.
- f. La calidad en que la FIDUCIARIA transfiere y/o transferirá las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO.

- g. La indicación del grado de avance del PROYECTO de acuerdo con la información reportada por el(los) FIDEICOMITENTE(S) en su calidad de responsable de la construcción y desarrollo del PROYECTO.
- h. Un reporte sobre la ocurrencia de hechos relevantes que puedan afectar el desarrollo del PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.

Para la generación de la rendición de cuentas a los ADQUIRENTES, la FIDUCIARIA se soportará en la información y/o documentación que le sea suministrada por el(los) FIDEICOMITENTE(S) en su calidad de responsable de la construcción y desarrollo del PROYECTO.

20. PEDIR INSTRUCCIONES AL (A LOS) FIDEICOMITENTE(S) CUANDO SE PRESENTEN HECHOS SOBREVINIENTES E IMPREVISTOS QUE IMPIDAN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES CONTRACTUALES.

Pedir instrucciones a el(los) FIDEICOMITENTE(S), cuando en la ejecución del contrato se presenten hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando en desarrollo de esta obligación la FIDUCIARIA requiera tales instrucciones quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S), sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

21. INFORMAR AL(A LOS) FIDEICOMITENTE(S) SOBRE CUALQUIER HECHO O CIRCUNSTANCIA QUE PONGA EN RIESGO LA PROPIEDAD O POSESIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

22. ATENDER EL PAGO DE LOS BENEFICIOS.

Atender hasta concurrencia de los RECURSOS y demás bienes fideicomitidos, el pago de los beneficios contemplados en el subnumeral 1 del numeral 7.1. del Capítulo VII, conforme a la prelación de disposición de RECURSOS definida en el presente contrato.

23. REMITIR A LOS ADQUIRENTES COPIA DE LA CARTILLA INFORMATIVA INMOBILIARIA EXPEDIDA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA, DEL PRESENTE CONTRATO DE FIDUCIA, Y DEL DOCUMENTO DE ADHESIÓN POR ELLOS SUSCRITO.

[LA RELACIÓN DE LAS OBLIGACIONES PARTICULARES PODRÁ VARIAR, DEPENDIENDO DEL ACUERDO AL QUE LLEGUEN LAS PARTES, DE ACUERDO CON LA NECESIDAD PARTICULAR EXPRESADA POR EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S),]

6.1.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA tendrá los siguientes derechos:

A. DERECHOS GENERALES:

1. PERCIBIR LA REMUNERACIÓN FIDUCIARIA.

Percibir la remuneración que se señala en el presente contrato y a descontarla prioritariamente de los recursos administrados, y en caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a LA FIDUCIARIA por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), aquella podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por representante legal de LA FIDUCIARIA, la que, junto con el

original o la copia auténtica del presente contrato, prestará mérito ejecutivo. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por LA FIDUCIARIA.

2. DEDUCCIÓN DE GASTOS DEL FIDEICOMISO.
Deducir o compensar los gastos que ocasione la celebración, ejecución y liquidación del FIDEICOMISO (v.gr. impuestos, gastos bancarios, etc.), de los recursos del FIDEICOMISO.
3. RENDICIÓN ESPONTÁNEA DE CUENTAS.
Ante la negativa de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIO(S) de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, LA FIDUCIARIA podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.
4. RENUNCIAR A SU GESTIÓN.
Renunciar a su gestión en los términos señalados en el artículo 1232 del Código de Comercio.
5. TERMINAR EL FIDEICOMISO.
Dar por terminado el presente contrato por las causales señaladas en el artículo 1240 del Código de Comercio, con excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo.
6. ATENDER GASTOS DE DEFENSA DEL FIDEICOMISO CON CARGO A LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS.
LA FIDUCIARIA en cumplimiento de su deber indelegable de protección y defensa de los bienes fideicomitidos establecido en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, queda facultada para atender y pagar de manera prioritaria, con cargo exclusivo a los recursos que aporte(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) todos los gastos y costos necesarios para adelantar la defensa de los bienes fideicomitidos, dentro de los que se encuentran, sin limitarse a ello, los siguientes: i.) Honorarios de abogados ii) Costas y agencias en derecho iii) Desplazamientos necesarios dentro y fuera de Bogotá, iv) Gastos y costos necesarios para la preparación de información para la defensa y los demás gastos y costos relacionados v) Honorarios generados en la elaboración de conceptos técnicos por parte de terceros y peritos.
7. LLAMAMIENTO EN GARANTÍA DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S).
En el evento de que en cualquier proceso pretenda hacerse efectiva responsabilidad alguna frente a LA FIDUCIARIA o frente al FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de efectuar el correspondiente llamamiento procesal en garantía frente a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).
8. ABSTENERSE DE SUSCRIBIR EL DOCUMENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES Y TRANSFERIR UNIDADES INMOBILIARIAS EN CUMPLIMIENTO DE SUS POLÍTICAS SARLAFT.
La FIDUCIARIA se abstendrá de vincular ADQUIRENTES y transferirles UNIDADES INMOBILIARIAS, en todos aquellos casos en que se encuentren reportados en las listas remitidas por autoridades del Estado colombiano o gobiernos extranjeros con el fin de prevenir el lavado de activos, exonerándose a LA FIDUCIARIA de cualquier tipo de responsabilidad derivada de la no vinculación de los ADQUIRENTES y no escrituración de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
9. Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.

PARÁGRAFO: Los eventuales retardos de LA FIDUCIARIA para ejercer sus derechos frente a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éste previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de LA FIDUCIARIA a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente y/o el cumplimiento del contrato.

6.1.3. ALCANCE Y RESPONSABILIDAD DE LA GESTIÓN DE LA FIDUCIARIA.

A. ALCANCE GENERAL.

La responsabilidad de LA FIDUCIARIA se evaluará según la naturaleza de las obligaciones o prestaciones a su cargo y su profesionalidad. Las obligaciones que asume LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato son de medio y no de resultado, y por tanto los compromisos adquiridos por ésta quedan sujetos a la existencia en EL FIDEICOMISO de recursos disponibles y suficientes para atender los pagos que deban efectuarse en desarrollo del objeto de este contrato. LA FIDUCIARIA en el presente contrato se obliga a efectuar la gestión encomendada dentro de la mayor diligencia y cuidado, de tal forma que su responsabilidad se desprenderá directa y únicamente por la gestión profesional que realice y la dedicación que le imponga, siendo claro y así se advierte, que su obligación es la de proveer todos los medios a su alcance, dentro de una sana y razonable administración de los recursos, tendiente a dar cumplimiento al objeto del contrato. LA FIDUCIARIA responderá hasta de culpa leve en el cumplimiento de su gestión, en los términos del artículo 1243 del Código de Comercio o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

LA FIDUCIARIA por ningún motivo relacionado con este contrato, tendrá que aportar recursos propios para su celebración, ejecución o terminación.

Las partes declaran que el presente Contrato no tiene como finalidad servir como mecanismo de sustitución patronal, pensional, ni como garantía para el pago de pasivos laborales a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S); así la cosas, LA FIDUCIARIA no tiene ni tendrá acceso a los archivos de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en los que reposa la información laboral de sus trabajadores.

Las partes declaran que bajo ninguna circunstancia, LA FIDUCIARIA podrá ser considerada como sucesora procesal y/o parte en procesos judiciales, administrativos o de cualquier naturaleza que terceros promuevan en contra de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y cuya causa no obedezca a acciones u omisiones imputables a LA FIDUCIARIA (v.g. demandas laborales, reclamaciones por concepto del cumplimiento de obligaciones al sistema de seguridad social, incumplimientos contractuales, reclamaciones por concepto de responsabilidad civil extracontractual, entre otras).

LA FIDUCIARIA en ningún caso asume en forma directa o a título institucional las obligaciones adquiridas por el FIDEICOMISO, razón por la cual siempre deberá entenderse que LA FIDUCIARIA en relación con el FIDEICOMISO actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del mismo y en ningún caso como obligada directa o solidaria de dichas obligaciones, motivo por el cual no asume ninguna responsabilidad ante cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO o de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

B. ALCANCE PARTICULAR.

La responsabilidad por la adopción de las decisiones de iniciar, adelantar o suspender el desarrollo del PROYECTO, corresponde de manera exclusiva al ámbito de las gestiones y obligaciones a cargo del (de los) FIDEICOMITENTE(S), y por ende LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad respecto a tales decisiones y gestiones. Por lo mismo, LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los LOTES, sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, control de calidad de la obra, el amparo por perjuicios patrimoniales previsto en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, o por la ocupación de las UNIDADES INMOBILIARIAS sin la protocolización y registro de la certificación técnica de ocupación, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo o de cualquier otra índole, siendo estas responsabilidades exclusivas y excluyentes del(los) FIDEICOMITENTE(S), de lo cual se dejará constancia en las escrituras públicas mediante las cuales se perfeccione la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Por lo anterior, LA FIDUCIARIA no responderá frente a las alcaldías y/o curadurías urbanas por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el PROYECTO, pues las mismas deberán ser asumidas por del(los) FIDEICOMITENTE(S).

Así mismo, en razón a que la gestión de comercialización del PROYECTO la adelanta de manera exclusiva EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna respecto de las PROMESAS suscritas por el(los) FIDEICOMITENTE(S) con los ADQUIRENTE(S) de las UNIDADES INMOBILIARIAS, pues es completamente ajena a esos contratos, y por tanto no es responsable por el pago de las sanciones, multas y perjuicios que se causen en virtud de tales contratos, cuya fuente de pago lo es el FIDEICOMISO, y en el evento de que no existieren suficientes recursos para el pago de dichas sanciones, multas y perjuicios, el pago de las mismas las asumirá(n) el(los) FIDEICOMITENTE(S).

[DEPENDIENDO DEL ÁMBITO DE LAS RESPONSABILIDADES ASIGNADAS ENTRE LOS FIDEICOMITENTES EN RELACIÓN CON LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO, LA REDACCIÓN DE LOS ANTERIORES INCISOS VARIARÁ POR LA IDENTIFICACIÓN DE LOS RESPECTIVOS RESPONSABLES DE TALES GESTIONES]

6.2. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

6.2.1. OBLIGACIONES DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S):

A. OBLIGACIONES GENERALES DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S)

- 1. APORTAR LOS BIENES OBJETO DEL FIDEICOMISO.**
Transferir y entregar a LA FIDUCIARIA los bienes del FIDEICOMISO en la forma prevista en el numeral 5.1 del presente contrato.
- 2. INSTRUCCIÓN DE DESEMBOLSO DE RECURSOS.**
Instruir a LA FIDUCIARIA los desembolsos de recursos que deban realizarse en desarrollo del presente contrato (pagos o giros), y según el procedimiento aquí establecido.

3. CERTIFICACIÓN DE LIQUIDACIÓN, RETENCIÓN Y DECLARACIÓN Y PAGO DE IMPUESTOS APLICABLES SOBRE LOS GIROS INSTRUIDOS A LA FIDUCIARIA.
Allegar a la FIDUCIARIA con cada orden de giro, una declaración suscrita por el representante legal del (de los) FIDEICOMITENTE(S), en la que se haga constar que el (LOS) FIDEICOMITENTE(S) ha(n) cumplido con su obligación de efectuar la liquidación, retención, declaración y pago ante la DIAN y las demás autoridades fiscales correspondientes, de los tributos y demás deducciones que fueren exigibles con ocasión del abono en cuenta que precede a la orden de giro correspondiente (Retención en la Fuente, IVA, ICA, etc.), de conformidad con las disposiciones legales aplicables.
4. SUMINISTRAR A LA FIDUCIARIA INFORMACIÓN RELEVANTE.
Suministrar oportunamente a LA FIDUCIARIA cualquier información relevante relacionada con el cumplimiento de sus obligaciones.
5. SUMINISTRAR A LA FIDUCIARIA LA INFORMACIÓN QUE ÉSTA LE SOLICITE.
Suministrar a LA FIDUCIARIA las informaciones que ésta le solicite para el mejor desempeño de sus funciones y muy especialmente para cumplir a cabalidad con la administración de los recursos fideicomitidos.
6. INFORMAR A LA FIDUCIARIA SUS DATOS DE CONTACTO.
Informar a LA FIDUCIARIA la dirección, teléfono y buzón de correo electrónico para que ésta le remita requerimientos, citaciones, informes, y rendiciones de cuentas, y notificar a la FIDUCIARIA el cambio del (de los) mismo(s) dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a su ocurrencia.
7. ACTUALIZAR ANUALMENTE SUS DATOS.
Actualizar anualmente sus datos según lo previsto en la cláusula 13.11. del capítulo XIII.
8. PAGAR LA COMISIÓN FIDUCIARIA Y OTORGAR PAGARÉ.
Pagar la comisión fiduciaria a que tiene derecho por su gestión LA FIDUCIARIA, y otorgar a favor de LA FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, como garantía del pago de las comisiones fiduciarias y demás costos y gastos que por virtud de este contrato se obliga a pagar.
La comisión fiduciaria tendrá la primera prelación de pago y será descontada prioritariamente de los recursos administrados, y en caso de no existir recursos suficientes en el FIDEICOMISO para tal fin, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deberá efectuar el pago de la comisión suministrando los recursos respectivos dentro de los tres (3) días bancarios siguientes a la fecha en la cual LA FIDUCIARIA lo requiera por escrito.
9. INFORMAR DATOS DE TERCEROS DESTINATARIOS DE PAGOS.
Siempre que se vincule un tercero al FIDEICOMISO, bien sea como destinatario de pagos o en cualquier otra modalidad asociada al desarrollo del objeto del contrato fiduciario, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) deberá(n) suministrar por escrito a LA FIDUCIARIA toda la información relacionada con dicho tercero, a efectos que la misma pueda efectuar periódicamente a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales - DIAN los reportes de información en medios magnéticos. Para tal fin, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deberá(n) suministrar como mínimo la siguiente información:

- a. Nombre o razón social completo del Tercero
- b. Número de identificación del Tercero
- c. Dirección y Ciudad del Tercero

10. ASUMIR LOS GASTOS DEL FIDEICOMISO.

Asumir la totalidad de los gastos que ocasione la suscripción del presente contrato, administración y liquidación del FIDEICOMISO, aportando al FIDEICOMISO los recursos necesarios para tal fin. En este concepto se incluyen, entre otros, los siguientes:

- Los costos bancarios de recaudo y aquellos que por concepto de transferencias, pagos y desembolsos se originen en desarrollo del presente contrato.
- Los costos de correo en que se incurra en desarrollo del presente contrato.
- Los impuestos, tasas, gravámenes y contribuciones (v.gr. el Gravamen a los Movimientos Financieros (GMF) que se genere en cada uno de los pagos realizados en desarrollo del FIDEICOMISO).
- El costo del dictamen a los Estados Financieros del FIDEICOMISO si a ello hubiere lugar.
- Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del FIDEICOMISO.
- Cualquier otro gasto no mencionado en la presente cláusula que pudiera derivarse en ejecución del objeto del presente Contrato de Fiducia.

En caso de insuficiencia de recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el(los) FIDEICOMITENTE(S) deberá(n) aportar los recursos necesarios para atender los gastos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual LA FIDUCIARIA lo requiera mediante el envío de la correspondiente cuenta de cobro.

11. ABSTENERSE DE CEDER SU POSICIÓN CONTRACTUAL O LOS DERECHOS DERIVADOS DEL PRESENTE CONTRATO, SIN AUTORIZACIÓN PREVIA DE LA FIDUCIARIA, LOS DEMÁS FIDEICOMITENTES Y DEL(DE LOS) BENEFICIARIO(S) QUE NO TENGA(N) SEA(N) FIDEICOMITENTE(S).

Abstenerse de ceder su posición contractual (derechos y obligaciones) dentro del presente contrato o disponer de sus derechos fiduciarios, sin la autorización previa y escrita de la FIDUCIARIA, del (de los) otro(s) FIDEICOMITENTE(S) y del (de los) BENEFICIARIO(S) que no sea(n) fideicomitente(s). Para las mencionadas cesiones, de manera previa a su celebración, el cedente deberá informar a LA FIDUCIARIA, al DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES y al (a los) BENEFICIARIO(S) que no sea(n) fideicomitente(s), el objeto y los términos de la cesión, indicando si versa sobre derechos fiduciarios o de posición contractual, así como obtener del cesionario la aceptación de las condiciones del presente contrato. Una vez LA FIDUCIARIA apruebe la cesión, previa autorización del DELEGADO PARA IMPARTIR INSTRUCCIONES y (de los) BENEFICIARIO(S) que no sea(n) fideicomitente(s), la FIDUCIARIA dirigirá comunicación escrita al cesionario en la que conste que se ha registrado el cesionario en el FIDEICOMISO como FIDEICOMITENTE o como beneficiario de los derechos, para que el mismo se entienda sustituido por el cesionario en todos sus derechos y/o sus obligaciones, sin necesidad de modificar el contrato. En el evento que LA FIDUCIARIA no acepte la cesión, por razones de índole legal o derivadas del presente contrato o por cualquier causa objetiva que se haya demostrado, no será registrado el cesionario. De igual manera se procederá en el evento que el DELEGADO PARA IMPARTIR

INSTRUCCIONES y/o el(los) BENEFICIARIO(S) que no sea(n) fideicomitente(s) no imparta(n) su autorización.

12. ABSTENERSE DE PIGNORAR DERECHOS FIDUCIARIOS.

En razón del carácter *intuite personae* del Contrato de Fiducia, el FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) a no celebrar pignoración de derechos fiduciarios o participaciones en el FIDEICOMISO, sin la previa autorización de la FIDUCIARIA en cuanto esta puede derivar en una cesión de los mismos a un tercero en el evento de que se haga efectiva la garantía. Lo anterior en razón a que la FIDUCIARIA debe verificar en forma previa, la vinculación del cesionario para dar cumplimiento a las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT).

13. DESIGNAR LOS APODERADOS PARA LA DEFENSA DEL FIDEICOMISO Y ASUMIR LOS GASTOS DE DEFENSA Y EL PAGO DE CONDENAS.

En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) designará(n) las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos, incluida la representación judicial, asumiendo la totalidad de la remuneración u honorarios así como los costos y gastos en que se incurran, de igual manera asumirá(n) el pago de las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra el PATRIMONIO AUTÓNOMO y LA FIDUCIARIA, con ocasión de la ejecución del negocio fiduciario, en todos los eventos en que la causa no sea imputable al incumplimiento contractual por parte de LA FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO: En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no designe(n) tales personas idóneas dentro del término que LA FIDUCIARIA le solicite hacerlo, tales personas serán nombradas directamente por LA FIDUCIARIA.

B. OBLIGACIONES ESPECIALES DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S):

1. A la celebración del presente Contrato de Fiducia, aportar la suma de [REDACTED] DE PESOS M/CTE (\$ [REDACTED].00).
2. TRANSFERIR EL(LOS) LOTE(S).
Transferir a LA FIDUCIARIA el (los) LOTE(S) dentro del mes siguiente a la fecha de celebración del presente contrato de fiducia, mediante escritura pública de adición al FIDEICOMISO conforme a la minuta que se adjunta como Anexo No. 3, para cuyo otorgamiento el FIDEICOMITENTE informará a la FIDUCIARIA la notaría, fecha y hora con al menos cinco (5) días hábiles de antelación, en desarrollo de lo cual deberá adelantar las diligencias para su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y dentro del mes siguiente a su otorgamiento entregar a la FIDUCIARIA copia de la escritura pública de adición y certificado de tradición y libertad en el cual conste su registro radicando en cabeza del FIDEICOMISO la propiedad plena del (de los) LOTE(S).
3. ASUMIR LOS GASTOS DE TRANSFERENCIA DE EL(LOS) LOTE(S) AL FIDEICOMISO.
Asumir la totalidad de los gastos notariales, impuesto de registro y derechos registrales que se causen por el otorgamiento y registro del instrumento público por el cual se transfiera(n) el(los) LOTE(S) al FIDEICOMISO.
4. RESPONDER POR EL SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS DEL (DE LOS) LOTE(S).

Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios del (de los) LOTE(S) conforme a la Ley, frente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, y los futuros terceros adquirentes del mismo y de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

5. IMPARTIR A LA FIDUCIARIA LAS INSTRUCCIONES PARA LA CONTRATACIÓN DEL INTERVENTOR.

Impartir a la FIDUCIARIA las instrucciones sobre la designación del INTERVENTOR, y remitir a la FIDUCIARIA la minuta de contrato de prestación de servicios a celebrarse para revisión de ésta última, con al menos cinco (5) días hábiles de antelación a la celebración de dicho contrato.

6. INSTRUIR A LA FIDUCIARIA LA SUSCRIPCIÓN DEL DOCUMENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES, por el cual se les reconoce como beneficiarios de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE [REDACTED] a la FIDUCIARIA para que como vocera del FIDEICOMISO les recaude los RECURSOS para el pago del precio, y les transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS, una vez concluida la construcción y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS. A la instrucción de vinculación se deberá adjuntar la PROMESA suscrita entre el FIDEICOMITENTE [REDACTED] y el ADQUIRENTE.

Instruir a la FIDUCIARIA la suscripción del documento de vinculación de los ADQUIRENTES,

7. ADELANTAR LAS DILIGENCIAS PARA LA APROBACIÓN Y DESEMBOLSO DEL(LOS) CRÉDITO(S) Y SUSCRIBIR LOS DOCUMENTOS COMO DEUDOR SOLIDARIO Ó AVALISTA.

Adelantar las diligencias necesarias para la aprobación y desembolso del(los) CRÉDITO(S) que se requieran para financiar el desarrollo del PROYECTO, e informar a la FIDUCIARIA todo lo relacionado con tales trámites, y suscribir como deudor solidario ó avalista, los documentos mediante los cuales se instrumenten el(los) CRÉDITO(S).

8. CONSTITUIR A FAVOR DEL FIDEICOMISO, UNA PÓLIZA DE SEGUROS QUE COMPRENDA LOS SIGUIENTES AMPAROS:

- a. Póliza Todo Riesgo Construcción: El valor asegurado será el ciento por ciento (100%) del valor total de los costos directos del PROYECTO previstos en el presupuesto de obra del PROYECTO, incluyendo la maquinaria de construcción, equipos y herramientas. Su vigencia será igual al período de la construcción. Sin perjuicio de lo anterior, en virtud de las condiciones del CRÉDITO, el BANCO podrá figurar como primer beneficiario de este amparo.
- b. Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual: Con el fin de amparar los daños que se ocasionen a terceros en desarrollo de la ejecución de la obra, con un valor asegurado equivalente al [REDACTED] por ciento ([REDACTED]%) del valor de los costos directos de la obra previstos en el presupuesto de obra del PROYECTO. Además del amparo básico de predios, labores y operaciones, la póliza incluirá las siguientes coberturas: Contratistas y Subcontratistas, Responsabilidad Civil Patronal, Vehículos propios y no propios, gastos médicos. La vigencia de la póliza será por el periodo de construcción del PROYECTO.
- c. Póliza de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales: El FIDEICOMITENTE responsable de la construcción, deberá presentar una póliza equivalente al [REDACTED] por ciento ([REDACTED]%) del valor total correspondiente a mano de obra previsto en el presupuesto de obra del PROYECTO, con una vigencia igual a la

duración de la obra y tres (3) años más, para garantizar el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales, del personal empleado para la ejecución de la obra.

- d. Póliza de Estabilidad de la Obra: El FIDEICOMITENTE responsable de la construcción responderá por la estabilidad y calidad de las obras ejecutadas, por un término de tres (3 años), contados a partir de la suscripción del acta de recibo a satisfacción por el INTERVENTOR, por un monto equivalente al [REDACTED] por ciento ([REDACTED]%) del valor final de la obra. Está póliza deberá ser constituida como requisito para la liquidación final del contrato de fiducia.

PARÁGRAFO PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE LAS PÓLIZAS. El FIDEICOMITENTE responsable de la construcción deberá constituir y radicar las pólizas ante la FIDUCIARIA **(AJUSTAR SEGÚN EL CASO: a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato / a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA INICIO DE OBRA)**, y en todo caso la FIDUCIARIA se abstendrá de atender desembolsos de RECURSOS para la atención de los costos y gastos del PROYECTO, hasta tanto no se entreguen a la FIDUCIARIA las pólizas previamente relacionadas, así como sus anexos modificatorios en los eventos en que se modifique el término de duración y/o el valor del presupuesto del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El hecho de constitución de estas pólizas no exoneran al FIDEICOMITENTE responsable de la construcción, de las responsabilidades legales en relación con los riesgos asegurados. Dentro de los términos estipulados en este contrato, ninguno de los amparos otorgados podrá ser cancelado o modificado sin la autorización expresa de la FIDUCIARIA.

[LAS PÓLIZAS REQUERIDAS SERÁN OBJETO DE AJUSTES, DE ACUERDO CON LAS CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO, PÓLIZAS ALTERNATIVAS QUE SUGIERA CONSTITUIR EL FIDEICOMITENTE Y PÓLIZAS REQUERIDAS A CONTRATISTAS RESPECTO DE LAS CUALES SEA BENEFICIARIO EL FIDEICOMISO]

9. INFORMAR LA OCURRENCIA DE SINIESTROS SOBRE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.
Informar por escrito a LA FIDUCIARIA sobre la ocurrencia de cualquier siniestro de los bienes del FIDEICOMISO, así como de cualquier reclamación y/o afectación de las pólizas de seguros previstas en el presente contrato para en desarrollo y ejecución del PROYECTO.
10. CUMPLIR CON LAS REGLAS DE PUBLICIDAD establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por Superintendencia Financiera de Colombia, en desarrollo del PROYECTO.
EL(Los) FIDEICOMITENTE(S) deberá(n) solicitar autorización previa a LA FIDUCIARIA para el uso de publicidad en que aparezca el nombre y/o logo de esta, la cual en caso de ser autorizada debe limitarse a las características y/o condiciones previamente determinadas e informadas al(los) FIDEICOMITENTE(S) por parte de LA FIDUCIARIA a la firma de este contrato, las cuales se enmarcarán dentro de las normas que regulan la materia. El desconocimiento total o parcial de esta obligación por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S) lo(s) hará(n) responsable de los perjuicios que por ese hecho se generen a LA FIDUCIARIA.
11. CELEBRAR EN SU PROPIO NOMBRE CONTRATOS CON PROVEEDORES.

En el evento de que se disponga de los RECURSOS mediante instrucción de pagos, celebrar en su propio nombre, pero con cargo a los recursos del FIDEICOMISO instruyendo a los proveedores para que las facturas salgan a nombre del FIDEICOMISO, los sub-contratos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, con proveedores, y contratistas, exigiendo en todos los casos póliza de salarios y prestaciones, y las demás garantías que se convengan en cada caso (v.gr. de anticipo (si lo hubiere), cumplimiento, calidad y estabilidad, RCE, etc.). Deberá remitir mensualmente certificación con visto bueno del INTERVENTOR informando a la FIDUCIARIA los subcontratos celebrados, y la constitución de las pólizas convenidas en cada caso.

12. **ABSTENERSE DE RECIBIR RECURSOS DE ADQUIRENTES.**

Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus empleados por parte de los ADQUIRENTES los RECURSOS correspondientes al pago del precio de las UNIDADES INMOBILIARIAS, los cuales deberán ingresar a la(s) cuenta(s) bancaria(s) y/o FIC's del FIDEICOMISO abiertos para tal fin.

13. **ADELANTAR TODAS LAS GESTIONES RELATIVAS A LA GERENCIA DEL PROYECTO,** previstas en el numeral 9 del Reglamento de Honorarios para trabajos de arquitectura, previsto en el artículo 1º del Decreto 2090 de 1989, y promoción del PROYECTO.

14. **SUSCRIBIR POR SU CUENTA Y EN SU PROPIO NOMBRE LAS PROMESAS,** Para tales efectos deberá coordinar lo relativo a la vinculación de los ADQUIRENTES.

15. **REALIZAR LAS GESTIONES DE COBRANZA Y SEGUIMIENTO A LOS PAGOS QUE DEBERÁN REALIZAR LOS ADQUIRENTES,** de conformidad con los términos establecidos en las respectivas PROMESAS.

16. **GESTIONAR LA OBTENCIÓN DE TODOS LOS PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO** (v.gr. Radicación de documentos para la realización de actividades de enajenación de inmuebles destinados a vivienda, licencias, servicios públicos, etc.). En todo caso será su responsabilidad obtener las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por las autoridades competentes, como requisitos previos para poder emprender el desarrollo del PROYECTO, la modificación a los mismos y los demás permisos que requiera el FIDEICOMITENTE [REDACTED] los obtendrá en su propio nombre. Así mismo, en caso de que el PROYECTO incluya inmuebles destinados a vivienda, en forma previa a la celebración de promesas de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS, radicar ante la autoridad competente, todos los documentos exigidos por la Ley para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

17. **CUBRIR LOS PERJUICIOS PATRIMONIALES CAUSADOS A LOS FUTUROS PROPIETARIOS DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.**

En caso de que el PROYECTO incluya inmuebles destinados a vivienda, EL FIDEICOMITENTE [REDACTED] como constructor y enajenador de vivienda, se obliga a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los futuros propietarios de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en caso de presentarse dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil, conforme a lo previsto en el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016.

18. **ADELANTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO CONFORME A LAS RECOMENDACIONES QUE IMPARTA EL INTERVENTOR.**

Adelantar bajo su responsabilidad y con cargo a los RECURSOS del FIDEICOMISO la construcción del PROYECTO, conforme a las recomendaciones que imparta el INTERVENTOR, en desarrollo de lo cual le corresponde preparar el presupuesto y cronograma

de obra, llevar su control y dirección técnica, y en general adelantar todas las gestiones inherentes al desarrollo de la construcción

19. REMITIR A LA FIDUCIARIA UNA CERTIFICACIÓN SEMESTRAL POR LA CUAL SE INDIQUE QUE LOS RECURSOS SE DESTINARON AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.
20. IMPARTIR LAS INSTRUCCIONES A LA FIDUCIARIA PARA LLEVAR A CABO LA ESCRITURACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS A LOS ADQUIRENTES, y en caso de que se incumpla por cualquier causa la obligación de hacer consignada en las PROMESAS, asumir la totalidad de las responsabilidades, obligaciones, multas y/o sanciones derivadas de dicho incumplimiento, relevando así a la FIDUCIARIA de cualquier efecto económico derivado de este hecho.
21. SUSCRIBIR LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS ASUMIENDO FRENTE A LOS ADQUIRENTES LA RESPONSABILIDAD POR EL SANEAMIENTO Y ENTREGA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS, conforme a lo previsto en la minuta modelo que se adjunta como Anexo No. 6.
22. EFECTUAR EL TRÁMITE DE REGISTRO DE LAS ESCRITURAS DE COMPRAVENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS ante las oficinas de registro de instrumentos públicos respectivas, y remitir para revisión a LA FIDUCIARIA los certificados de tradición en los cuales se evidencie dicho registro.
23. ENTREGAR LAS UNIDADES INMOBILIARIAS Y ATENCIÓN DE RECLAMACIONES. Entregar las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO a los ADQUIRENTES, mediante la suscripción de la correspondiente acta de entrega, y en el evento que la UNIDAD INMOBILIARIA “sustancialmente” sea muy distinta a la ofrecida, negociada y adquirida en la sala de ventas, ante cualquier controversia, como proveedor del producto inmobiliario, atender la reclamación que formule el ADQUIRENTE, ya sea ante la Superintendencia de Industria y Comercio, conforme al procedimiento aplicable en la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor), o ante la autoridad judicial competente para que dirima la controversia.
24. ASUMIR BAJO SU EXCLUSIVA Y EXCLUYENTE RESPONSABILIDAD LA ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL QUE SURJA DEL DESARROLLO DEL PROYECTO, gestión que podrá delegar en un tercero que en su propio nombre, cuenta y riesgo contrate para tal efecto, así como la entrega de las áreas y zonas comunes al administrador definitivo, para lo cual suscribirá conjuntamente con la FIDUCIARIA la escritura pública de constitución de propiedad horizontal.
25. REMITIR PARA REVISIÓN DE LA FIDUCIARIA LAS MINUTAS DE LOS ACTOS EN LOS QUE DEBA INTERVENIR LA FIDUCIARIA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO, al menos con cinco (5) días hábiles de antelación, plazo que se acuerda para la revisión de tales documentos.
26. REMITIR A LA FIDUCIARIA LA INFORMACIÓN NECESARIA PARA REALIZAR LOS REGISTROS CONTABLES CORRESPONDIENTES DEL PROYECTO.
27. PERMITIR EL ACCESO EN CUALQUIER TIEMPO A EL PROYECTO, AL INTERVENTOR o los empleados designados por éste para la ejecución de actividades propias de la interventoría, y a la persona o personas autorizadas por LA FIDUCIARIA.
28. SUMINISTRAR A LA FIDUCIARIA LA INFORMACIÓN PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS REQUERIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA LA RENDICIÓN SEMESTRAL DE CUENTAS.

Para efecto de rendir cuentas a los ADQUIRENTES con el contenido de la información establecida en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica

Jurídica de la Superintendencia Financiera; el(los) FIDEICOMITENTE(S) se obligan a suministrar a LA FIDUCIARIA la información aquí descrita.

- a. Informe del grado de avance del PROYECTO.
 - b. En el evento en que el PROYECTO presente retraso o suspensión en su desarrollo, el(los) FIDEICOMITENTE(S) deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
 - c. Informar cualquier tipo de situación que haya afectado la correcta ejecución del PROYECTO.
 - d. Informar si se han afectado las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO.
29. **PRESENTAR LAS DECLARACIONES DE TRIBUTOS TERRITORIALES.**
Presentar las declaraciones de tributos territoriales que se causen sobre bienes del FIDEICOMISO o con ocasión de las actividades realizadas en desarrollo del mismo, entre ellos aquellos que se causen sobre el LOTE, así como el pago de tales impuestos, y remitir a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles a la fecha en que esta lo solicite las respectivas declaraciones y recibos o liquidaciones de los impuestos, para que esta realice el pago de los mismos con cargo y hasta concurrencia de los RECURSOS. El(Los) FIDEICOMITENTE(S) conocen y aceptan que la FIDUCIARIA no será responsable del no pago del impuesto predial y cualquier otro tributo del orden territorial que se cause sobre el LOTE o con ocasión de las actividades realizadas en desarrollo del FIDEICOMISO, derivada de la no presentación de la declaración del impuesto por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S) o la insuficiencia de RECURSOS.
30. **SUMINISTRAR RECURSOS AL FIDEICOMISO POR INSUCIENCIA DE ESTOS PARA ATENDER LOS PAGOS.**
Suministrar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que LA FIDUCIARIA se lo solicite, los recursos requeridos por EL FIDEICOMISO para atender los pagos relacionados con el desarrollo del PROYECTO, atender el SERVICIO DEL CRÉDITO, impuestos y demás obligaciones que haya contraído el patrimonio autónomo, en caso de que los ingresos percibidos por EL FIDEICOMISO no resulten suficientes para ello.
31. **INFORMAR A LA FIDUCIARIA LA OCURRENCIA DE AQUELLOS EVENTOS QUE COMPROMETAN SU SOLVENCIA Y LIQUIDEZ PATRIMONIAL.**
Informar a LA FIDUCIARIA y al BANCO la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, así como de la ocurrencia de cualquier medida cautelar de que sean objeto sus bienes.
32. **ASISTIR Y/O REPRESENTAR A LA FIDUCIARIA, POR PODER QUE SE LE OTORQUE PARA EL EFECTO, FRENTE A TODOS LOS REQUERIMIENTOS QUE SE PRESENTEN POR PARTE DE CURADURÍA Y ALCALDÍA COMPETENTES, ENTRE OTROS.**
33. **REALIZAR LA FACTURACIÓN DE LA VENTA DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS,** de acuerdo con la Resolución de Autorización de Facturación expedida por la DIAN, que le será entregada por LA FIDUCIARIA, utilizando para tal efecto el modelo suministrado por la misma.
34. **SUMINISTRAR A LOS ADQUIRENTES INFORMACIÓN LAS CALIDADES Y ESPECIFICACIONES DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS.**
Como proveedor responsable del producto inmobiliario, suministrar a los ADQUIRENTES información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 (Estatuto del Consumidor).
35. **SUPERVISIÓN TÉCNICA Y CERTIFICACIÓN TÉCNICA DE OCUPACIÓN.**

Como responsable del desarrollo del PROYECTO, someter la construcción a supervisión técnica independiente y una vez concluidas las obras de manera previa a permitir la ocupación de las nuevas edificaciones obtener del Supervisor Técnico Independiente la certificación técnica de ocupación, y adelantar las diligencias de protocolización e inscripción de dicha certificación en los folios de matrícula inmobiliaria del (de los) LOTE(S) y UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, conforme a lo previsto en los artículos 4 y 6 de la Ley 1796 de 2016.

[DEPENDIENDO DE LA ORGANIZACIÓN DEL PROYECTO, ALGUNAS DE LAS OBLIGACIONES PODRÁN QUEDAR ASIGNADAS DE MANERA PARTICULAR A FIDEICOMITENTES ESPECÍFICOS. ASÍ MISMO, SE PODRÁN ADICIONAR OBLIGACIONES]

6.2.2. DERECHOS DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S):

A. DERECHOS GENERALES DEL (DE LOS) FIDEICOMITENTE(S)

Son derechos de EL FIDEICOMITENTE los señalados en el artículo 1236 del Código de Comercio.

CAPITULO VII DE LOS BENEFICIARIOS

7.1 DE LOS BENEFICIARIO(S):

1. DERECHOS DEL(DE LOS) BENEFICIARIO(S): Son derechos (del) de los beneficiario(s) los que establece el artículo 1235 del Código de Comercio, y además los siguientes:

[PREVER A CONTINUACIÓN LOS BENEFICIOS ESPECÍFICOS, V.GR. utilidades del PROYECTO, y la totalidad de los bienes que quedaren en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación.]

- 1.-
- 2.-

CAPÍTULO VIII FUNCIONAMIENTO E INSTRUCCIONES

8.1. FUNCIONAMIENTO.

A. REGLAS GENERALES DE FUNCIONAMIENTO:

1. PROCEDIMIENTO DE PAGOS Y/O GIROS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) instruirá(n) a LA FIDUCIARIA por escrito y/o de manera electrónica (a través del buzón de correo electrónico autorizado y registrado previamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)) los pagos y/o giros que se deban efectuar con cargo a los recursos administrados que se encuentren disponibles en el FIDEICOMISO. La instrucción donde conste la orden de pago y/o giro deberá ser suscrita por el EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o por las personas cuyas firmas hayan sido registradas en documento separado expresamente autorizadas para ello por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

La orden de pago y/o giro será tramitada en el formato entregado por LA FIDUCIARIA y como mínimo contendrá la siguiente información: Número del negocio, nombre del negocio, razón social de la empresa beneficiaria, nombres y apellidos completos del beneficiario o de los beneficiarios del pago y/o giro, documento de identificación (Nit o cédula de ciudadanía), cuenta corriente o de ahorros en la cual LA FIDUCIARIA deberá abonar, transferir o trasladar los recursos indicando la entidad bancaria respectiva, valor bruto, concepto, fecha de la solicitud del pago y/o giro, deducciones, nombre del municipio donde se presta el servicio y/o se adquiere el bien, base gravable y retención en la fuente si es del caso, y valor neto a pagar. La anterior información se requiere con el fin que LA FIDUCIARIA pueda atender oportunamente la orden impartida por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o por las personas cuyas firmas hayan sido registradas en documento separado, quienes además se obligan a adjuntar a la orden de pago y/o giro respectiva, el original/copia de las facturas/cuentas de cobro según sea el caso y aplique, copia del Rut del beneficiario del pago y/o giro, original de la certificación bancaria para el primer pago, y demás documentos que se requieran para la ejecución del pago y/o giro. Es importante aclarar que las facturas/cuentas de cobro que soporten las instrucciones de pago y/o giro deberán corresponder al mes en el que se está solicitando el pago y/o giro.

Tales pagos y/o giros serán causados y/o efectivamente pagados y/o girados por LA FIDUCIARIA siempre que existan recursos suficientes y libres para ello en el FIDEICOMISO, excepto en los casos en que hayan fuentes de pago que atender en desarrollo del presente FIDEICOMISO, caso en el cual LA FIDUCIARIA pagará hasta el monto de los recursos existentes en EL FIDEICOMISO.

Los pagos y/o giros se realizarán a través de la entidad financiera donde se abran las cuentas de EL FIDEICOMISO, mediante abono en cuenta, transferencia, ACH, giro electrónico y/o traslado entre cuentas. En caso que el pago se instruya mediante cheque, éste será únicamente de gerencia cuyo costo será asumido con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, y en caso de insuficiencia se requerirán a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). El cheque de gerencia será entregado al beneficiario en la respectiva entidad bancaria, previa presentación por parte del mismo, de su documento de identidad y si se trata de persona jurídica, además se requerirá la entrega del Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio o la entidad competente, con una vigencia no superior a treinta (30) días. El beneficiario del pago podrá autorizar la entrega del cheque de gerencia a un tercero, por escrito dirigido a LA FIDUCIARIA, con reconocimiento de texto y firma ante Notario Público.

La orden de pago y/o giro junto con todos los soportes deberá radicarse en LA FIDUCIARIA con dos (2) días hábiles de anticipación a la fecha en que deba realizarse el pago y/o giro antes de

las 10:00 a.m., con el fin de que ésta pueda atenderse, en los términos y condiciones estipulados en el presente numeral.

PARÁGRAFO PRIMERO.- LA FIDUCIARIA será responsable por las retenciones a que haya lugar en desarrollo de la fiducia, de conformidad con lo establecido en el artículo 102 numeral 5 del Estatuto Tributario.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- LA FIDUCIARIA se abstendrá de efectuar cualquier pago y/o giro a cualquier tercero, instruido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), que haya sido vinculado en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes, lo cual declara(n) conocer y entender el (los) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato.

PARÁGRAFO TERCERO.- Cuando en ejecución del presente contrato LA FIDUCIARIA deba ejecutar giros en beneficio de terceros, en tanto está precedida del abono en cuenta por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de una obligación a su cargo, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deberá(n) allegar a la FIDUCIARIA con cada orden de giro, una declaración suscrita por el representante legal de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), en la que se haga constar que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) ha(n) cumplido con su obligación de efectuar la liquidación, retención, declaración y pago ante la DIAN y las demás autoridades fiscales correspondientes, de los tributos y demás deducciones que fueren exigibles con ocasión del abono en cuenta que precede a la orden de giro correspondiente (Retención en la Fuente, IVA, ICA, etc.), de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

2. INVERSIONES.- LA FIDUCIARIA en ejercicio y desarrollo del presente contrato, invertirá los recursos objeto del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos sin pacto de permanencia administrados por ella, mientras los mismos son destinados al cumplimiento del objeto del presente contrato, cuyos reglamentos EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) declara(n) conocer y aceptar expresamente por haber recibido copia de los mismos. **(Anexo No. 1)**

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) expresamente acepta(n): 1.- Que los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos administrados por la FIDUCIARIA son de desempeño variable y están condicionados al riesgo propio de estos instrumentos de inversión; 2.- Que por su naturaleza, las obligaciones de la FIDUCIARIA relacionadas con la inversión de los recursos fideicomitados son de medio y no de resultado, por lo que la FIDUCIARIA no garantiza rentabilidad ni valorización mínima de las inversiones.

2.1- INVERSIONES Y DEPOSITOS EN VINCULADOS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) autoriza(n) expresa y libremente a LA FIDUCIARIA para invertir y/o depositar en valores y cuentas bancarias de su matriz, filiales o subsidiarias, los recursos administrados en virtud del presente Contrato.

B. REGLAS PARTICULARES DE FUNCIONAMIENTO DEL FIDEICOMISO:

1.- ESQUEMA DE RECAUDO: El recaudo de los RECURSOS que por cuenta del (de los) FIDEICOMITENTE(S) transfieran los ADQUIRENTES al FIDEICOMISO, se efectuará a través de Fondos de Inversión FIC'S administrados por LA FIDUCIARIA de tal manera que cada ADQUIRENTE y/o promitente comprador recibirá una tarjeta de recaudos con código de barras mediante la cual realizará las consignaciones en bancos o abonos a través de los medios electrónicos habilitados por LA FIDUCIARIA para tal fin.

2.- ESQUEMA DE DISPOSICIÓN DE RECURSOS Y PRELACIÓN: Para la disposición los RECURSOS el (LOS) FIDEICOMITENTE(S) impartirán instrucciones de [IDENTIFICAR EL ESQUEMA ELEGIDO POR EL FIDEICOMITENTE, V.GR. PAGOS, GIROS CON BENEFICIO A UN TERCERO, ETC.].

En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a efectuar con cargo a los RECURSOS existentes en el FIDEICOMISO, los pagos y/o giros relacionados con los conceptos que se enuncian a continuación, en la prelación que de los mismos se establece, a saber:

- (i) Comisión Fiduciaria.
- (ii) Atención de las obligaciones tributarias del FIDEICOMISO.
- (iii) SERVICIO DEL CRÉDITO.
- (iv) Atención de los gastos y costos directos e indirectos del PROYECTO, que se realizarán conforme a las instrucciones de EL FIDEICOMITENTE [REDACTED], que cuenten con visto bueno del INTERVENTOR, de acuerdo con lo previsto en el presente contrato y en el MANUAL OPERATIVO.
- (v) Honorarios del INTERVENTOR.
- (vi) Atención de los beneficios previstos a favor de los BENEFICIARIOS
- (vii) La transferencia a favor del (de los) FIDEICOMITENTE(S) de los bienes que quedaren en el FIDEICOMISO al momento de su liquidación.

[EL ESQUEMA DE PRELACIÓN DE DISPOSICIÓN DE RECURSOS, PODRÁ VARIAR DE ACUERDO CON LA CASCADA DE DESEMBOLSOS QUE REQUIERA EL PROYECTO]

3.- ENTREGA DEL LOTE A TÍTULO DE COMODATO PRECARIO: A la fecha de celebración de este acuerdo EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) ejerce(n) la tenencia de el(los) LOTE(S), la cual continuará ejerciendo, para lo cual mediante documento privado se celebrará un contrato de comodato precario conforme a la minuta modelo que se adjunta como Anexo No. 4, en virtud del cual se otorgue la tenencia y custodia de el (los) LOTE(S) al EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), para que éste haga uso de el (los) LOTE(S) de acuerdo con su naturaleza, para que adelante bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO en el (los) LOTE(S), y realice en su propio nombre todas las diligencias y celebre los actos para la instalación y prestación de servicios públicos al (los) LOTE(S), exonerando al comodante de la obligación de indemnizar las expensas en que incurra para la conservación o mejoramiento de los bienes entregados en comodato en razón a la causa del mismo. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en calidad de comodatario se obligará a, además de lo previsto en el artículo 2203 y siguientes del Código Civil, a permitir en todo momento el ingreso de funcionarios de la FIDUCIARIA designados para inspeccionar el estado del (los) LOTE(S), reservándose LA FIDUCIARIA en calidad de comodante la facultad de pedir la restitución del (los) LOTE(S) en cualquier momento.

4.- CONTRATACIÓN Y ATENCION DEL SERVICIO DEL(LOS) CREDITO(S): El PATRIMONIO AUTÓNOMO contratará como deudor uno o varios créditos con el BANCO destinados exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, con intervención del (los) FIDEICOMITENTE(S) en calidad de deudor solidario o avalista, y cuyo pago estará respaldado con la garantía hipotecaria constituida sobre el LOTE, para garantizar exclusivamente obligaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO. En el desarrollo de esta gestión se seguirán las siguientes reglas:

- (i) Todos los trámites y/o diligencias necesarias para la aprobación y desembolso del(los) CRÉDITO(S), estará a cargo del(los) FIDEICOMITENTE(S), quien informará a la FIDUCIARIA todo lo relacionado con tales trámites.
- (ii) LA FIDUCIARIA queda facultada expresamente para reservar en el momento que se requiera los recursos necesarios para atender el SERVICIO DEL CRÉDITO, de acuerdo con los vencimientos pactados del(los) CRÉDITO(S) y previa entrega por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S) y/o el BANCO de las tablas de amortización de dicho(s) CRÉDITO(S), y de la información correspondiente del valor aproximado a pagar el cual podrá variar permanentemente por efecto de los desembolsos, las subrogaciones y prorratas.
- (iii) LA FIDUCIARIA efectuará el pago correspondiente para la atención del SERVICIO DEL CRÉDITO, de los recursos recibidos y en las fechas previstas para tal efecto, previa entrega oportuna por parte del BANCO y/o del(los) FIDEICOMITENTE(S) del valor a cancelar.
- (iv) LA FIDUCIARIA atenderá el SERVICIO DEL CRÉDITO sin que medie instrucción por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S), de acuerdo con los términos y condiciones previstos en los documentos de deuda o documentos a través de los cuales se instrumente(n) el(los) CRÉDITO(S), siempre y cuando reciba por parte del BANCO el valor a pagar en el término y conforme procedimiento previsto en el MANUAL OPERATIVO.
- (v) En el evento que los RECURSOS necesarios para la reserva de que trata el numeral segundo anterior sean insuficientes para atender oportunamente el SERVICIO DEL CRÉDITO, el(los) FIDEICOMITENTE(S) dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA en este sentido, deberán aportar al FIDEICOMISO los recursos faltantes para la atención oportuna del SERVICIO DEL CRÉDITO. En cualquier caso, los FIDEICOMITENTES con máximo cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de vencimiento, deberá entregar a LA FIDUCIARIA los recursos necesarios para la atención del SERVICIO DEL CRÉDITO.

PARAGRAFO: No obstante la instrucción aquí referida, la misma no exonera al(los) FIDEICOMITENTE(S) como deudor solidario o avalista del(los) CRÉDITO(S), de su obligación de atender directa y oportunamente las obligaciones a su cargo ó a cargo del FIDEICOMISO y a favor del BANCO y en consecuencia, si no hubiere suficientes RECURSOS para que LA FIDUCIARIA atienda el SERVICIO DEL CRÉDITO en las fechas correspondientes, LA FIDUCIARIA pagará parcialmente hasta concurrencia de los RECURSOS remanentes, e informara de inmediato a el(los) FIDEICOMITENTE(S) los pagos realizados.

[AJUSTAR DE ACUERDO CON EL ESQUEMA DE FINANCIACIÓN QUE SE CONVenga]

5.- REGISTROS FINANCIEROS: LA FIDUCIARIA de cara al proceso de convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, ha clasificado los fideicomisos inmobiliarios de acuerdo con las normas respectivas.

Para los fines aquí previstos EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a LA FIDUCIARIA toda la información necesaria que ha sido definida por esta para tal efecto, conforme al procedimiento previsto en el MANUAL OPERATIVO; de lo cual EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) desde ahora exonera(n) a LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad relacionada, derivada o asociada con el suministro inoportuno o desactualizado de la mencionada información, toda vez que el cumplimiento de tales plazos por parte del (de los) FIDEICOMITENTE(S) es fundamental para tal fin y por lo mismo toda responsabilidad por el incumplimiento de los mismos y sus efectos se encuentra radicada exclusivamente en cabeza del (de los) FIDEICOMITENTE(S).

6.- SERVICIOS PUBLICOS Y GASTOS DE VIGILANCIA. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) estará(n) a cargo del pago de los costos y gastos por servicios públicos, custodia y mantenimiento derivados del (de los) LOTE(S); quedando facultada LA FIDUCIARIA para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia autentica, el soporte de cumplimiento de dicha obligación. En el evento en que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO asuma la tenencia del (de los) LOTE(S), a partir de ese momento tales gastos se atenderán con cargo y hasta concurrencia de los recursos fideicomitidos, siendo obligación del (de los) FIDEICOMITENTE(S) aportar al FIDEICOMISO los recursos que requiera la FIDUCIARIA para su pago, cuyas sumas serán informadas previamente.

7.- DESARROLLO DEL PROYECTO: El desarrollo del PROYECTO corresponde al proyecto constructivo descrito en la definición prevista en el literal B. del numeral 1.2. del Capítulo I.

7.1. DESARROLLO POR ETAPAS: En caso de que conforme a la descripción prevista en el literal B. del numeral 1.2. del Capítulo I el PROYECTO esté dividido en ETAPAS, ello conlleva la obtención y administración independiente de los RECURSOS de cada una de las ETAPAS, de tal manera que los RECURSOS obtenidos para el desarrollo de una ETAPA no se confundan con los RECURSOS obtenidos para el desarrollo de otra ETAPA.

Una vez culmine la ETAPA, se procederá a la liquidación de la misma en los términos previstos en este contrato, y los beneficios resultantes de la liquidación se transferirán a quien corresponda, de acuerdo con los beneficios pactados en este contrato.

7.2. PUNTO DE EQUILIBRIO: El punto de equilibrio lo definirá(n) el(los) FIDEICOMITENTE(S), y en todo caso, se considerará que el PROYECTO, la ETAPA en caso de estar dividido en ETAPAS, cumple con el punto de equilibrio, cuando los RECURSOS cubran adecuadamente el valor requerido para llevar a cabo la culminación del PROYECTO, conforme al presupuesto y flujo de caja del mismo elaborados por el(los) FIDEICOMITENTE(S), punto de equilibrio cuyas condiciones de viabilidad técnica, financiera y jurídica definidas por el(los) FIDEICOMITENTE(S) con el propósito de que el PROYECTO llegue a término, de manera previa a la celebración del presente contrato de fiducia fueron evaluadas, valoradas y verificadas por la FIDUCIARIA.

7.3. DEL INTERVENTOR: El INTERVENTOR desarrollará las labores de control del PROYECTO, y su designación será realizada por el(los) FIDEICOMITENTE(S). El interventor tendrá cuando menos funciones propias de una interventoría definidas en el artículo 6.1 del Decreto 2090 de 1989, en la Ley, o en reglamentos sobre el desarrollo de esa actividad, y específicamente tendrá las siguientes:

- a) Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del PROYECTO, y con la debida oportunidad.
- b) Enviar un informe por escrito a la FIDUCIARIA y al(los) FIDEICOMITENTE(S), cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
- c) Enviar un informe por escrito a LA FIDUCIARIA cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo del(los) FIDEICOMITENTE(S).
- d) Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra que serán remitidos a la FIDUCIARIA y al(los) FIDEICOMITENTE(S).
- e) Entregar a LA FIDUCIARIA los informes y/o certificaciones requeridos de acuerdo a la normatividad vigente que regula la materia y en los eventos en que se requiera su gestión.

8. DERECHOS DE LOS ADQUIRENTES: Los ADQUIRENTES como beneficiarios de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE [REDACTED], para que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO les transfiera las UNIDADES INMOBILIARIAS, instrucción que se impartirá una vez concluida la construcción y siempre que los ADQUIRENTES estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS, tendrán derecho a recibir cada seis (6) meses los informes periódicos de la FIDUCIARIA, en el literal B. del numeral 6.1.1. de este contrato de fiducia, en cumplimiento de lo previsto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

[SE PODRÁN ADICIONAR LAS REGLAS ADICIONALES DE FUNCIONAMIENTO QUE SE REQUIERAN CONFORME A LAS NECESIDADES DEL NEGOCIO, COMO POR EJEMPLO PREVER LA CONFORMACIÓN DE ÓRGANOS COLEGIADOS COMO COMITÉS FIDUCIARIOS PARA LA ADOPCIÓN DE CIERTAS DECISIONES DE LOS FIDEICOMITENTES EN CASO DE QUE SU NÚMERO LO AMERITE, ENTRE OTRAS]

CAPITULO IX REMUNERACION

9.1. REMUNERACION: Por la realización de la gestión aquí estipulada, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) pagará a LA FIDUCIARIA una remuneración por los servicios prestados, durante la vigencia del contrato, incluida su etapa de liquidación, las siguientes sumas de dinero:

PARAGRAFO PRIMERO: La comisión fiduciaria tendrá la primera prelación de pago y será descontada prioritariamente de los recursos administrados.

PARAGRAFO SEGUNDO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, los cuales serán asumidos por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, de conformidad con lo estipulado en el numeral 10 del literal A. de la cláusula 6.2.1. del Capítulo VI del presente contrato.

PARAGRAFO TERCERO: En caso de retardo en el pago de las comisiones anteriormente señaladas, LA FIDUCIARIA estará facultada para liquidar intereses de mora a la tasa máxima permitida por la Ley.

PARAGRAFO CUARTO: Cualquier gestión adicional, diferente a las originalmente establecidas en el presente contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre LA FIDUCIARIA y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

PARAGRAFO QUINTO: En el evento que los recursos administrados sean invertidos en los Fondos de Inversión Colectivos Abiertos administrados por LA FIDUCIARIA, mientras los mismos se destinan a los fines del presente contrato, la comisión por dicha administración será la establecida en el reglamento del Fondo correspondiente, cuya copia declara(n) recibir EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la firma del presente contrato, calculada con base en el valor del Fondo al cierre de operaciones al día $t - 1$ (VFCT-1).

CAPITULO X RENDICION DE CUENTAS

10.1. RENDICION DE CUENTAS: LA FIDUCIARIA se obliga a rendirle cuentas a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o al(a los) BENEFICIARIO(S) cada seis (6) meses, en el plazo y condiciones establecidas en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Junto con la rendición de cuentas la FIDUCIARIA entregará un reporte escrito que contendrá el monto de los dineros administrados, pagos y/o desembolsos realizados, según corresponda, rendimientos obtenidos, gastos del FIDEICOMISO por concepto de los recursos administrados y demás información necesaria y relevante, sin perjuicio del envío del extracto mensual de los vehículos de inversión en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos administrados por la FIDUCIARIA, según ello fuere procedente. Para efectos de su envío, LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas semestral a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIO(S), al (a los) correo(s) electrónico(s) informados para tal fin a la FIDUCIARIA, junto con los anexos indicados en la misma.

PARÁGRAFO: Ante la negativa de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIO(S) de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, LA FIDUCIARIA podrá hacer uso del mecanismo previsto en el artículo 380 del Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

10.1.1. RENDICIÓN DE CUENTAS A LOS ADQUIRENTES: LA FIDUCIARIA se obliga a rendirle cuentas a los ADQUIRENTES cada seis (6) meses, con el contenido indicado en el numeral 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, para los negocios fiduciarios inmobiliarios de administración y pagos que

no prevean fase de preventas. Para efectos de su envío, LA FIDUCIARIA remitirá la rendición de cuentas semestral a los ADQUIRENTES, al (a los) correo(s) electrónico(s) informados para tal fin a la FIDUCIARIA.

CAPITULO XI DURACION Y TERMINACION

11.1. DURACION: El contrato de fiducia tendrá un término de duración de ____ () _____(s) contado(s) a partir de la fecha de suscripción de este documento. En cualquier caso si ninguna de las partes manifiesta su intención de darlo por terminado con al menos un mes de antelación al vencimiento del plazo inicial, o de sus prórrogas, el contrato se prorrogará automáticamente y de manera sucesiva, por periodos iguales al término inicial de duración.

11.2. TERMINACION: El presente contrato de Fiducia Mercantil podrá darse por terminado en los siguientes casos:

A. CAUSALES GENERALES:

1. Por las causales establecidas en el artículo 1240 C.Co. a excepción de los numerales 5, 6 y 11 del citado artículo.
2. Cuando LA FIDUCIARIA haya hecho entrega total de los recursos fideicomitidos al(a los) BENEFICIARIO(S) y/o a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), según corresponda.
3. Por mutuo acuerdo de las partes, previa aceptación expresa y escrita del(de los tercero(s) BENEFICIARIO(S).
4. Cuando LA FIDUCIARIA compruebe que algunas o todas de las declaraciones previstas en la cláusula 2.2. del Capítulo II no fueron ciertas, se incumplan, o de las mismas se derive un riesgo para los intereses de EL FIDEICOMISO.
5. En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no suministre(n) los recursos necesarios para atender los gastos del FIDEICOMISO, de conformidad con lo previsto en el numeral 2.3.6. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica), salvo que los mismos sean asumidos por el tercero BENEFICIARIO, como un crédito a cargo del(de los) FIDEICOMITENTE(S).
6. Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones descritas en la Política de Antifraude y Anticorrupción, según lo previsto en el numeral 13.14 del Capítulo XIII del presente contrato.

CAPITULO XII LIQUIDACION

12.1. LIQUIDACION DE LA FIDUCIA.

A. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO: La liquidación del FIDEICOMISO se realizará por ETAPAS en caso de que conforme a la descripción prevista en el literal B. del numeral 1.2. del Capítulo I el PROYECTO esté dividido de esa manera, o por ejecución total del PROYECTO en caso contrario. Una vez suscrita el acta de entrega de cada una de las unidades resultantes del PROYECTO/ETAPA por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S), la FIDUCIARIA procederá a liquidar el FIDEICOMISO, atendiendo el siguiente trámite:

1. Liquidación de la obra por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S), con una rendición de cuentas acerca de los mayores o menores valores que resultaren con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO/ETAPA.
2. Certificación expresa del(los) FIDEICOMITENTE(S) acerca de la culminación del PROYECTO/ETAPA, en cuanto hace relación a cada UNIDAD INMOBILIARIA y del hecho de haberse cumplido en un todo con los planos y especificaciones aprobados.
3. Acreditación por parte del FIDEICOMITENTE de la constitución de la póliza de estabilidad de la obra.
4. Transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO/ETAPA, mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública a cada uno de los ADQUIRENTE(S) que se encuentren totalmente a paz y salvo en el pago del precio de la UNIDAD INMOBILIARIA, y si fuere el caso, hubieren subrogado el CRÉDITO otorgado por el BANCO al FIDEICOMISO. Su entrega física la realizarán el(los) FIDEICOMITENTE(S). Se deberá remitir a la FIDUCIARIA copia de los certificados de tradición y libertad o constancias de inscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se celebraron los actos de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los ADQUIRENTES, y de las Actas de Entrega Material de las UNIDADES INMOBILIARIAS suscritas por los ADQUIRENTE(S) y el(los) FIDEICOMITENTE(S), o en su lugar la certificación expedida por el(los) FIDEICOMITENTE(S) manifestando que se surtió el proceso de entrega de las UNIDADES INMOBILIARIAS, cuyas actas de entrega están bajo su custodia.
5. El(Los) FIDEICOMITENTE(S) deberá(n) remitir a la FIDUCIARIA las Actas de Liquidación de los convenios celebrados con las empresas de servicios públicos con ocasión del desarrollo del PROYECTO/ETAPA, y certificación del(los) FIDEICOMITENTE(S) en la que relacione la totalidad de los convenios celebrados para la el PROYECTO si es el último, dejando constancia de que no se suscribieron convenios adicionales.
6. El(Los) FIDEICOMITENTE(S) deberá(n) remitir el Acta de entrega de los bienes y zonas comunes al Administrado Definitivo de la copropiedad resultante del desarrollo del PROYECTO/ETAPA, de conformidad con lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se haya constituido.
7. Aprobación de la liquidación del FIDEICOMISO/ETAPA, por parte del(los) FIDEICOMITENTE(S).
8. En el evento en que el(los) FIDEICOMITENTE(S) no hubiere(n) asumido en las escrituras por las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS a los ADQUIRENTE(S), la obligación de adelantar las diligencias para el desenglobe catastral de las mismas, el(los) FIDEICOMITENTE(S) deberá(n) remitir a la FIDUCIARIA copia de los Boletines Catastrales en los cuales se evidencie la realización del desenglobe catastral de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
9. Una vez aprobada esta liquidación, transferidas las UNIDADES INMOBILIARIAS a cada uno de los ADQUIRENTE(S), atendidos los pasivos del FIDEICOMISO, se transferirán a el(los) FIDEICOMITENTE(S) las utilidades resultantes del PROYECTO/ETAPA, así como los demás bienes que quedaren en el FIDEICOMISO en el caso de que se ejecute el PROYECTO en su totalidad (todas sus ETAPAS si estuviera dividido de esa manera).
10. La FIDUCIARIA entregará a el(los) FIDEICOMITENTE(S) la rendición de cuentas si se trata de la liquidación de una ETAPA, o la rendición final de cuentas de su gestión en el FIDEICOMISO en el caso de que el PROYECTO se haya ejecutado en su totalidad, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la transferencia de las utilidades resultantes de

la ejecución de la ETAPA/PROYECTO y los remanentes al beneficiario por ejecución total del PROYECTO, y lo(s) citará para suscribir el Acta de Liquidación. En caso de que no haya pronunciamiento por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en relación con los documentos remitidos, o no sea posible localizarlo o no comparezca a suscribir el acta de liquidación, LA FIDUCIARIA dejará constancia escrita de éste hecho. Durante el período de la liquidación del FIDEICOMISO por ejecución total del PROYECTO solo procederán para la FIDUCIARIA, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

B. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO POR NO VIABILIDAD DEL PROYECTO: En el evento en que por fuerza mayor o caso fortuito, eventos imprevisibles, orden de autoridad competente no resulte viable continuar con el desarrollo del PROYECTO, previa instrucción del(los) FIDEICOMITENTE(S), la FIDUCIARIA deberá proceder a liquidar el FIDEICOMISO conforme al siguiente trámite:

1. **LIQUIDACIÓN DE LA OBRA.** Liquidación de la obra en el estado en que se encuentre, a cargo del(los) FIDEICOMITENTE(S), con una rendición de cuentas de los costos de la obra ejecutada con respecto al flujo de caja y presupuesto general del PROYECTO, así como la entrega de la documentación relacionada con el mismo a LA FIDUCIARIA.
2. **ATENCIÓN DE LOS PASIVOS.** LA FIDUCIARIA procederá a pagar todos los pasivos a cargo del(los) FIDEICOMITENTE(S) y el CRÉDITO, hasta concurrencia de los RECURSOS, y ante la insuficiencia de los mismos, el(los) FIDEICOMITENTE(S) deberán aportar los demás RECURSOS que sean necesarios para el pago de la totalidad de los pasivos del FIDEICOMISO y la atención de los gastos del FIDEICOMISO durante todo el tiempo que dure la liquidación del mismo. Las construcciones levantadas sólo se podrán destinar a la realización de daciones en pago, si en desarrollo de este trámite pasa un (1) mes desde que la FIDUCIARIA le informe a el(los) FIDEICOMITENTE(S) sobre la notificación de demandas formuladas por los acreedores del FIDEICOMISO para el cobro de sus créditos, sin que haya sido posible obtener del(los) FIDEICOMITENTE(S) el aporte de los RECURSOS necesarios para atender el pago de los pasivos del patrimonio autónomo, lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad civil a cargo del(los) FIDEICOMITENTE(S) por el no cumplimiento de la obligación de aportar los RECURSOS requeridos, por los perjuicios que el incumplimiento a tal obligación le genere a la FIDUCIARIA.
3. **RESTITUCIÓN FIDUCIARIA DE BIENES REMANENTES.** Atendidos los pasivos del FIDEICOMISO y el(los) CRÉDITO(S), se transferirán los bienes que quedaren en el FIDEICOMISO al(los) FIDEICOMITENTE(S).
4. **RENDICIÓN FINAL DE CUENTAS Y TERMINACIÓN.** Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la terminación de la restitución de los bienes remanentes en el FIDEICOMISO a favor del(los) FIDEICOMITENTE(S), la FIDUCIARIA entregará al (a los) FIDEICOMITENTE(S) la rendición final de cuentas de su gestión, y lo(s) citará para suscribir el Acta de Liquidación. En caso de que no haya pronunciamiento por parte de EL FIDEICOMITENTE en relación con los documentos remitidos, o no sea posible localizarlo o no comparezca a suscribir el acta de liquidación, LA FIDUCIARIA dejará constancia escrita de éste hecho.

Las comunicaciones a que hace referencia este literal se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de la fecha de la respectiva comunicación de citación y/o del correo certificado.

PARÁGRAFO: En el evento en que el(los) FIDEICOMITENTE(S) no comparezcan en la fecha que le señale la FIDUCIARIA para la suscripción de los documentos públicos y/o privados correspondientes a la liquidación, así como a recibir real y materialmente los bienes que le correspondan producto de la liquidación, el(los) FIDEICOMITENTE(S) con la firma del presente documento otorgan de manera irrevocable poder especial amplio y suficiente a la FIDUCIARIA para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos y/o privados correspondientes requeridos para la liquidación. Para tales efectos, la FIDUCIARIA cederá al(los) FIDEICOMITENTE(S) beneficiario de la restitución el contrato de comodato sobre el o los lotes fideicomitidos, si a ello hubiere lugar, celebrado de acuerdo con las instrucciones contempladas en este contrato de fiducia, aceptando desde ahora el(los) FIDEICOMITENTE(S) que de esa manera la FIDUCIARIA les haga entrega de los predios de cuya restitución sean beneficiarios, exonerando desde ahora a la FIDUCIARIA por cualquier deterioro que presenten los predios al momento en que la persona que detente la posición contractual de comodatario haga la restitución material de los inmuebles.

CAPITULO XIII VARIOS

13.1. NORMATIVIDAD APLICABLE: El presente contrato se rige por las leyes mercantiles y en especial por el Título XIII Libro IV Capítulos I, II, III del Código de Comercio, por las normas especiales que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar, y aquellas normas que le resulten aplicables atendiendo el objeto definido para el presente Contrato de Fiducia y la naturaleza jurídica del(os) FIDEICOMITENTE(S).

13.2. IMPUESTOS: LA FIDUCIARIA apropiará con cargo a los recursos del PATRIMONIO AUTÓNOMO las sumas correspondientes para el pago de los impuestos, tasas y contribuciones de carácter nacional que se llegaren a causar por las operaciones del PATRIMONIO AUTÓNOMO con el fin de hacer los pagos respectivos en las fechas señaladas por las autoridades competentes. En cuanto a los impuestos territoriales que se generen en ejecución del presente contrato por los distintos hechos gravados en relación con los bienes que forman parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO, o actividades desarrolladas a través de éste, la obligación formal de declarar y sustancial de pagar los mismos, estará a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en atención a su calidad de sujeto pasivo, conforme lo establece el parágrafo segundo del artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 y demás normas que la complementen, modifiquen y adicionen.

PARAGRAFO: En el evento que LA FIDUCIARIA sea sancionada por las autoridades tributarias con motivo del incumplimiento de los deberes formales y sustanciales, conforme lo prevé el numeral 5 del artículo 102 del Estatuto Tributario, por causas imputables a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), los valores que deban pagarse podrán descontarse de los recursos administrados y/o deberán ser entregados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), previo requerimiento que en tal sentido le haga LA FIDUCIARIA.

13.3. MERITO EJECUTIVO: En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a LA FIDUCIARIA por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), aquella podrá demandar

judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por representante legal de LA FIDUCIARIA, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente contrato, prestará mérito ejecutivo. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por LA FIDUCIARIA.

13.4. IRREVOCABILIDAD: El presente contrato de fiducia es de carácter irrevocable, y solo podrá ser terminado por el acaecimiento de alguna de las causales legales y/o contractuales mencionadas en el mismo. En virtud de lo anterior, el presente contrato no podrá modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones por decisión unilateral de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

13.5. REFORMA O MODIFICACIÓN DEL CONTRATO: Las modificaciones al presente contrato de fiducia deberán ser autorizadas previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia conforme a lo previsto en el numeral 4º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, en concordancia con el literal e. art. 7 de la Ley 1328 de 2009, Capítulo II de la Ley 1480 de 2011 y el numeral 3, Capítulo I, Título III de la Parte I de la Circular Básica Jurídica, salvo las previsiones particulares incorporadas de manera complementaria en los espacios reservados para tal fin en la minuta modelo aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia, espacios previstos con el fin de que las partes adecuen el negocio fiduciario a las necesidades específicas del proyecto inmobiliario, previsiones particulares que podrán ser modificadas de común acuerdo entre las partes..

No obstante lo anterior, dichas modificaciones requerirán autorización adicional del(de los) BENEFICIARIO(S) que no sean FIDEICOMITENTE(S) u otros terceros que se hubieren reservado la facultad de aprobarlas, únicamente cuando las mismas impliquen cambios o afectaciones a los derechos de éstos, de conformidad con lo establecido en la ley y en el presente contrato. En consecuencia, en el evento e que las modificaciones al contrato de fiducia conlleven cambios a su reconocimiento formulado en el DOCUMENTO DE VINCULACIÓN de los ADQUIRENTES, como beneficiarios de la instrucción que imparta el FIDEICOMITENTE [REDACTED] a la FIDUCIARIA para que como vocera del FIDEICOMISO recaude los RECURSOS para el pago del precio, y les transfiera a su favor las UNIDADES INMOBILIARIAS, una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como promitentes compradores de las UNIDADES INMOBILIARIAS objeto de la PROMESA, la modificación al contrato de fiducia deberá estar precedida de la autorización de los ADQUIRENTES a la modificación del DOCUMENTO DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO: En aquellos eventos en los cuales se requiera la aprobación de modificaciones al presente contrato por parte de tales terceros o BENEFICIARIO(S), se requerirá que estos, a través de sus representantes legales o apoderados debidamente facultados para ello en caso de ser personas jurídicas, manifiesten su previo consentimiento escrito al contenido de la minuta de otrosí que incorpore los cambios a que haya lugar.

13.6. VALOR DEL CONTRATO: El valor del presente contrato es la suma de \$ [REDACTED], que equivale a las comisiones a que tiene derecho LA FIDUCIARIA durante su vigencia.

13.7. RESTABLECIMIENTO DE LA ECUACIÓN CONTRACTUAL: En caso que durante la ejecución del presente Contrato se presenten situaciones que den lugar a la revisión del valor de la remuneración a que tiene derecho LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, así como de los costos y gastos en que ésta incurra para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo, LA FIDUCIARIA tendrá derecho, previa solicitud efectuada por parte de ésta a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), a solicitarle(s) el restablecimiento del equilibrio de la ecuación económica del presente Contrato, por la ocurrencia de situaciones que no sean imputables a LA FIDUCIARIA. Para tales efectos, las partes acuerdan agotar el siguiente procedimiento:

LA FIDUCIARIA remitirá una comunicación a la última dirección física y/o de correo electrónico registrada por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), exponiéndole la(s) causa(s) que dieron o darán lugar al rompimiento de la ecuación contractual.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) tendrá(n) un término máximo de diez (10) días hábiles contados a partir del recibo de la citada comunicación para pronunciarse sobre la misma.

Si la respuesta dada por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no contiene propuestas o fórmulas que permitan el restablecimiento de la ecuación contractual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) radique(n) su respuesta a LA FIDUCIARIA, las partes designarán de común acuerdo un amigable componedor que defina con fuerza vinculante para cada una de ellas, la controversia surgida con ocasión del presunto rompimiento de la ecuación contractual.

Los efectos, designación y procedimiento del mecanismo de amigable composición se surtirán conforme a lo previsto en los artículos 59, 60 y 61 de la Ley 1563 de 2012 o la norma que haga sus veces;

La decisión tomada por el amigable componedor producirá los efectos legales propios de la transacción según lo dispuesto en los artículos 2469 y siguientes del Código Civil Colombiano.

13.8. NOTIFICACIONES: Las partes contratantes declaran que para efectos de cualquier comunicación y notificación, éstas deberán realizarse a las siguientes direcciones:

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): a) Nombre: _____
Dirección: _____
Teléfono: _____
E-mail: _____

LA FIDUCIARIA: Carrera 13 No. 26A-47 Piso 9, Bogotá

Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con cinco (5) días de antelación, so pena de que se entienda válidamente notificada mediante correo certificado remitido al sitio anterior registrado. Las comunicaciones dirigidas por las partes a LA FIDUCIARIA, deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, según informe que sobre este hecho se le dé a LA FIDUCIARIA por escrito.

13.9. LEGALIZACION Y PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato quedará perfeccionado una vez suscrito por las partes.

13.10. SARLAFT: Para los fines previstos en el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) especialmente a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo

menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) manifiesta(n) que no tiene(n) ni ha(n) tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en todo caso autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato y/o para suspender su ejecución total o parcialmente en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las recomendaciones del GAFI o que no se las aplica suficientemente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga o presente vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes y en general que no ajusten su proceder comercial de conformidad con el Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica).

13.11. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE BANCOS DE DATOS:

El(Los) FIDEICOMITENTE(S) autoriza(n) de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, LA FIDUCIARIA reporte a los operadores de bancos de datos de información financiera, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin pagar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento, dato negativo que se reportará a los operadores de tales bases de datos previa comunicación que remita la FIDUCIARIA a el(los) FIDEICOMITENTE(S) al menos con veinte (20) días calendario de antelación, para que este último tenga la oportunidad de efectuar el correspondiente pago o controvertir los diferentes aspectos del dato negativo en forma previa a la realización del reporte conforme lo prevé la Ley 1266 de 2008. Así mismo faculta a LA FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que el(los) FIDEICOMITENTE(S) tenga(n) con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito del Operador y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento. Para todos los efectos, el(los) FIDEICOMITENTE(S) se compromete(n) a aportar toda la documentación que le sea requerida, lo mismo que a suministrar toda la información, de acuerdo con las normas vigentes.

PARÁGRAFO: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, (los) FIDEICOMITENTE(S) y ADQUIRENTE(S) podrán formular a la FIDUCIARIA las peticiones, quejas o reclamos motivadas en el tratamiento de sus datos personales, y en caso de que la

petición o reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede(n), de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

13.12. TRATAMIENTO DE LOS DATOS SUMINISTRADOS POR EL FIDEICOMITENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO.

Las Partes aclaran que frente a la(s) base(s) de datos que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) suministre(n) a LA FIDUCIARIA para el desarrollo del objeto presente contrato, el(los) FIDEICOMITENTE(S) continuará(n) siendo el(los) responsable(s) y encargado(s) de la(s) misma(s) en los términos de la Ley 1581 de 2012.

13.13. ANTIFRAUDE Y ANTICORRUPCIÓN: LAS PARTES declaran y acuerdan que: i) LA FIDUCIARIA cuenta con una política antifraude y anticorrupción, la cual es conocida y aceptada por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). En virtud de esta política se pretenden desarrollar acciones coordinadas para prevenir el fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas e incentivar el compromiso de sus grupos de interés contra el fraude y la corrupción. En virtud de lo anterior EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) para con LA FIDUCIARIA a cumplir con esta política, a informarle de cualquier circunstancia que pudiere ir en contra de la misma y evitar cualquier práctica indebida, fraudulenta o corrupta. ii) declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, no realizarán, ni directa y ni indirectamente, una oferta, pago, promesa de pago ni autorizarán que se entregue cualquier otro cosa de valor a un funcionario público o privado (incluyendo, sin carácter taxativo, empleados de dependencias gubernamentales), un funcionario o empleado de un organismo público internacional, un partido político o funcionario de un partido o cualquier candidato a un cargo político o a persona alguna sabiendo o teniendo conocimiento de que existen altas probabilidades de que la totalidad o parte de dicho dinero o cosa de valor será ofrecida entregada o prometida, en forma directa o indirecta a un funcionario público o a un funcionario a empleado de un organismo público internacional, a un partido político o un funcionario de este, o a cualquier candidato para un cargo político con el propósito de: **a)** Influenciar un acto o decisión de tal funcionario, empleado, partido político, funcionario o candidato de un partido en su carácter oficial, incluyendo la decisión de incumplimiento de sus funciones públicas: o, **b)** inducir a dicho funcionario, empleado, partido político o candidato a emplear su influencia con el gobierno, dependencia de gobierno u organismo que represente para afectar o influenciar cualquier acto o decisión de tal gobierno, dependencia u organismo u obtener una ventaja indebida para ayudar a obtener o conservar el negocio o para direccionar el negocio o cualquier otra. LAS PARTES notificarán inmediatamente entre ellas cuando verifiquen que no se ha dado cumplimiento a todas las disposiciones de este literal. Así mismo, LAS PARTES reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado” y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las “Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción”). En consideración de lo anterior, las partes se obligan a acatar las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional.

PARÁGRAFO: Será causal de terminación del presente contrato, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones anteriormente descritas, evento en el cual LA FIDUCIARIA dará por terminado el presente contrato de manera inmediata, sin que por este hecho haya lugar al pago de sanción

o indemnización alguna. Lo anterior sin perjuicio que LA FIDUCIARIA adelante todas las acciones legales a que hubiere lugar ante las autoridades competentes.

Para que surta efectos la terminación del presente contrato por el incumplimiento de las políticas descritas en la presente cláusula, bastará la notificación de la decisión de terminación por cualquier medio escrito por parte de LA FIDUCIARIA.

13.14. NULIDAD PARCIAL: Si una parte de este contrato fuere declarada nula, ineficaz, inexigible o en conflicto con la ley, esto no afectará la validez del resto de este contrato, y las demás cláusulas se mantendrán en vigor, a menos que la(s) cláusula(s) inválida(s) sea(n) esencial(es) para el cumplimiento del objeto y finalidad del mismo.

13.15. INTEGRIDAD: El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes, verbal o escrito, sobre el mismo objeto, específicamente la propuesta presentada por LA FIDUCIARIA y su aceptación por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) (en todo aquello que se oponga al contenido de este documento), y por lo tanto, las partes declaran que será el único que tendrá valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos, en relación con el objeto contractual pactado.

13.16. CONFLICTO DE INTERES: De conformidad con lo previsto en el numeral 2.2.5 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa No. 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera (Circular Básica Jurídica), y los artículos 98 y 146 del EOSF (Decreto 663 de 1993), las partes declaran que han evaluado y no han encontrado situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés a la celebración del presente contrato.

PARAGRAFO: En todo caso, las partes acuerdan que los posibles conflictos, en caso de presentarse, serán administrados e informados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), designando de común acuerdo un tercero, utilizando para el efecto los servicios que presta la Cámara de Comercio de Bogotá para el efecto, quien en caso de desacuerdo de las partes designará dicho tercero, para que medie sobre las circunstancias presentadas. En caso contrario, si las partes no acuden a tal instancia, éstas deberán acudir al mecanismo previsto en el capítulo siguiente para dirimir sus diferencias.

13.17. IDENTIFICACIÓN DE RIESGOS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) declara(n) que ha(n) recibido de parte de LA FIDUCIARIA la matriz estándar de análisis de los eventuales riesgos previsible a que puede estar sometido el presente contrato durante su ejecución y terminación, todo lo cual consta en el Anexo No. 2 del presente contrato, declarando en consecuencia que los conoce y acepta.

13.18. ANEXOS: Se integran al contrato de fiducia los siguientes anexos:

ANEXO No. 1. REGLAMENTO FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.

ANEXO No. 2. MATRIZ ESTÁNDAR DE ANÁLISIS DE LOS EVENTUALES RIESGOS PREVISIBLES.

ANEXO No. 3. MINUTA MODELO ESCRITURA PÚBLICA DE ADICION DEL LOTE AL FIDEICOMISO.

ANEXO No. 4. MINUTA CONTRATO DE COMODATO.

ANEXO No. 5. MINUTA MODELO CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
ANEXO. No. 6. MINUTA MODELO ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA.
ANEXO No. 7. DOCUMENTO DE VINCULACIÓN DE LOS ADQUIRENTES.

**CAPITULO XIV
ARREGLO DIRECTO**

14.1. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, las mismas serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta días (30) hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

En constancia se firma el presente acuerdo en ____ () copias de igual valor probatorio el día ____ () de ____ de 20__.

EL(LOS FIDEICMITENTE(S),

Representante Legal

Representante Legal

LA FIDUCIARIA,

Representante Legal
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A

Nota: El presente contrato de fiducia podrá ser suscrito mediante firma electrónica, conforme a la Ley 527 de 1999.