

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO \_\_\_\_\_**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS – FIDEICOMISO \_\_\_\_\_**

Entre los suscritos a saber,

- (i) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ actuando en su calidad de Representante Legal de \_\_\_\_\_ identificada con el Nit. \_\_\_\_\_ sociedad legalmente constituida mediante \_\_\_\_\_ lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, -*adjunto*-, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- (ii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado(a) en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en su propio nombre y representación y para los efectos del presente contrato se denominarán de forma conjunta como **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**.
- (iii) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_, en condición de representante legal de la **SOCIEDAD FIDUCIARIA DE DESARROLLO AGROPECUARIO S.A. – FIDUAGRARIA S.A.**, identificada con NIT 800.159.998-0, constituida mediante escritura pública número mil ciento noventa y nueve (1.199) de dieciocho (18) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaria Veintinueve (29) de Bogotá D.C., como sociedad anónima de economía mixta del orden nacional, perteneciente al sector agropecuario vinculada al Ministerio de Agricultura, organismo dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, autorizada para funcionar mediante Resolución S.B 4142 del seis (06) de octubre de mil novecientos noventa y dos (1.992), sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, quien en adelante se denominará **FIDUAGRARIA S.A. y/o LA FIDUCIARIA**.

Quienes en adelante se denominarán conjuntamente como “Las partes” manifestaron que celebran el presente contrato de fiducia mercantil irrevocable inmobiliario de administración y pagos para la constitución del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO \_\_\_\_\_**, el cual para todos los efectos se identificará con el **NIT. 830.053.630-9**, y que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables:

**CONSIDERACIONES:**

**Primera:** La sociedad \_\_\_\_\_ se encuentra interesada en adelantar por su

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO \_\_\_\_\_

cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_, conformado \_\_\_\_\_. El cual se desarrollara en \_\_\_\_\_ ubicado en la \_\_\_\_\_, Barrio \_\_\_\_\_ en la Ciudad de \_\_\_\_\_ identificado con el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_ – Zona \_\_\_\_\_, en adelante el **PROYECTO**.

**Segunda:** El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, – Zona \_\_\_\_\_, será transferido a título de fiducia mercantil como incremento para el patrimonio autónomo, por parte de \_\_\_\_\_ en calidad de **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, previo el estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado inmueble al **FIDEICOMISO**.

**Tercera: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** antes mencionado por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la estructuración financiera, licencias, promoción, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario.

**Cuarta:** Que para efectos del presente contrato el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

**Quinta:** Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del proyecto inmobiliario antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen estos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que éste último desarrolle bajo su responsabilidad la gerencia, promoción y construcción del mencionado proyecto y al concluir el mismo, el **FIDEICOMISO** transfiera las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto inmobiliarios a quienes se vinculen al mismo para adquirir la respectiva unidad, siendo el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el único responsable por los vicios relacionados con el inmueble y con las unidades construidas así como por la calidad de las mismas y la entrega conforme a las condiciones de promoción del proyecto inmobiliario.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

### CLÁUSULAS

#### CAPITULO I ASPECTOS GENERALES

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son los **RECURSOS**, el **INMUEBLE**, las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, y los demás bienes que adquiera el **FIDEICOMISO** a cualquier título
- BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil y en consecuencia del **FIDEICOMISO** que por este se constituye, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos que se señalan más adelante.
- BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** al **FIDEICOMISO**, sean registradas bajo tal calidad, respecto de una o varias **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO** y siempre y cuando se encuentren al día en los aportes que se obligan a entregar conforme al citado **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria respectiva, bajo las especificaciones pactadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **BENEFICIARIO DE ÁREA** en el mencionado **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**. Queda entendido que dicho registro como **BENEFICIARIO DE ÁREA** se llevará a cabo siempre y cuando se haya acreditado el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** debe cumplir, debidamente aprobados y certificados por el **INTERVENTOR**, para que la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** libere y entregue al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los recursos recaudados durante la **FASE PREVIA** entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, para que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los destine exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- 5. COMODATARIO:** Será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tendrá la tenencia material del inmueble fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.
- 6. CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA:** Será el contrato que suscribirán las personas interesadas en vincularse al **FIDEICOMISO** con el fin de adquirir una o más unidades inmobiliarias derivadas del **PROYECTO**. Este contrato lo suscribirán los **BENEFICIARIOS DE ÁREA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LA FIDUCIARIA**. En dichos contratos se deberá estipular que los aportes únicamente deberán ser entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA al FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO** teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de recibir tales recursos ya sea directa o indirectamente a través de sus promotores, agentes o empleados. Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.
- 7. CONSTRUCTOR:** Es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tendrá las obligaciones y derechos que de su calidad se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen.
- 8. ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tendrá las obligaciones y derechos que de su calidad se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen.
- 9. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_.
- 10. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Será la sociedad \_\_\_\_\_ quien se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario, quien por tanto es el único responsable del desarrollo y la construcción y por tanto tiene la calidad de "Constructor" y "Enajenador de Vivienda" del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá ser removido de su calidad cuando el **PROYECTO** no se lleve a cabo por causas objetivamente evidentes, imputables a éste, evidenciadas por la **FIDUCIARIA**, el **INTERVENTOR**, o alguna autoridad competente. En

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

este evento, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** perderá cualquier derecho o beneficio derivado del presente contrato fiduciario, lo cual acepta con la firma del mismo. La remoción será decidida en Comité Fiduciario siguiendo los lineamientos establecidos en la cláusula de liquidación del fideicomiso.

**11. FIDEICOMITENTES APORTANTES:** Serán [REDACTED], quienes transferirán para incrementar el presente patrimonio autónomo, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio y posesión que ostentan respectivamente sobre el inmueble identificado en la consideración segunda anterior, sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, conocen y aceptan con la suscripción de éste contrato que el inmueble que aportara, será destinado única y exclusivamente para el desarrollo del señalado **PROYECTO**, en los términos regulados en éste contrato.

**LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO**, todas vez que éstas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así mismo no asumirán ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO**. Si no se dan las **CONDICIONES DE GIRO** para el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, el inmueble aportado por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, les será transferido y/o restituido, en la proporción que les corresponde.

**12. FIDEICOMITENTES:** Se entenderán de forma conjunta al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

**13. FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUAGRARIA S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.

**14. GERENTE:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**15. INMUEBLE:** Es el bien inmueble que será transferido al **FIDEICOMISO**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [REDACTED], sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**.

**16. INTERVENTOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO** respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, elegido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** independiente de éste último, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o tener parentesco en hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o sus representantes legales o en situaciones de conflicto de interés con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, todo lo cual será certificado por el **INTERVENTOR** ante la **FIDUCIARIA** bajo la gravedad de juramento.

Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quien en todo caso, asumirá las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016. La designación de dicho **INTERVENTOR** es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.

El contrato de interventoría será celebrado directamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **INTERVENTOR** que sea aprobado por la **FIDUCIARIA** de los candidatos presentados a esta por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** considerándose su remuneración un gastos del **PROYECTO**. Este contrato deberá empezar a regir como requisito para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra y la liquidación del FIDEICOMISO. Se deja expresa constancia que la interventoría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO** y toda orden de giro deberá contar con la Aprobación del **INTERVENTOR**.

**17. RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al **FIDEICOMISO** a saber: **(i)** que aporten los interesados que uscriban **CONTRATOS DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en éstos; **(ii)** los que por cualquier concepto llegue aportar el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**; **(iii)** Los provenientes del financiamiento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** obtenga para el desarrollo del **PROYECTO**; **(iv)** Los rendimientos financieros que puedan llegar a generar los **RECURSOS**; y **(v)** los demás que por cualquier concepto ingresen al **FIDEICOMISO**.

**18. PROYECTO:** Es el Proyecto inmobiliario denominado [REDACTED], corresponde a aquel que se describe a continuación [REDACTED] el cual podrá eventualmente ser objeto modificaciones, en cuyo caso se procederá conforme se indica en este contrato. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá adoptar cambios en el **PROYECTO**, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, salvo que se afecte sustancialmente la unidad inmobiliaria a la cual se vincula, pero si deberá contar con las autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o debido a situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

**19. UNIDADES INMOBILIARIAS:** Serán las UNIDADES [COMERCIALES] y/o UNIDADES [DE VIVIENDA], resultantes de la construcción del **PROYECTO** sobre el **INMUEBLE** y de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad con la(s) Licencia(s) Urbanísticas y de Construcción.

### CAPITULO II OBJETO

**SEGUNDA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que reciba y lleve a cabo la administración de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** conforme con las instrucciones impartidas en el presente contrato; invierta los **RECURSOS** en el Fondo de Inversión \_\_\_\_\_ que administra **LA FIDUCIARIA**; permita destinar los **BIENES FIDEICOMITIDOS** al desarrollo del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conforme a lo previsto en este contrato.

Una vez culminado el **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de las cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** respectivos.

Finalmente, la **FIDUCIARIA** entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

### CAPITULO III CONSTITUCIÓN - INCREMENTO-SANEAMIENTO- TENENCIA

**TERCERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato y la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACION** a favor de **LA FIDUCIARIA** de la suma de la suma de \_\_\_\_\_ **DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_)**, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**CUARTA. - INCREMENTO:** El **FIDEICOMISO**, se incrementará con los siguientes **BIENES FIDEICOMITIDOS**:

- 1. EI INMUEBLE.**
- 2. Aquellos recursos que transfiera EL FIDEICOMITENTE para la constitución y ejecución**

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

del presente contrato, así como los rendimientos que los mismos generen. Pese a lo anterior, no harán parte de los bienes fideicomitidos aquellos recursos que se generen por la explotación económica del **INMUEBLE**, tales como los cánones que reciba **EL FIDEICOMITENTE** por su propia cuenta, de ser el caso.

3. Los bienes que por accesión se incorporen a los inmuebles que lo lleguen a conformar, y los demás que adquiriera el **FIDEICOMISO** contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley.
4. Con los recursos administrados provenientes de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de conformidad con las instrucciones impartidas a **LA FIDUCIARIA** en el presente contrato.
5. Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles
7. Opcionalmente por los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE**, o quien este indique por su cuenta.

**Parágrafo Primero:** **EL INMUEBLE** deberá ser transferido por **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de suscripción del contrato fiduciario constitutivo del Fideicomiso mediante la suscripción de la escritura pública con su respectiva radicación y registro ante la oficina de instrumentos públicos correspondiente, previo concepto favorable del estudio de títulos elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el que se evidencie la cancelación de cualquier limitación o gravamen que pese sobre el mismo y que la tradición no presente ningún problema de carácter legal que pueda obstaculizar o impedir la transferencia de la propiedad de la(s) **UNIDAD (ES) INMOBILIARIA(S)**

Dentro del término indicado **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** se obligan a entregar a la **FIDUCIARIA** el correspondiente certificado de tradición donde conste que a titularidad jurídica de dicho bien se encuentra en cabeza del **FIDEICOMISO** y a partir de dicha fecha cada seis meses durante la vigencia del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

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



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

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

**Paragrafo Primero:** Si en los bienes fideicomitidos llegaren a realizarse mejoras, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a responder por ellas ante la **FIDUCIARIA** y ante terceros, de tal manera que la **FIDUCIARIA** y **EL FIDEICOMISO** quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitidos.

**Parágrafo Segundo.** Serán de cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, todos los impuestos y gastos se causen o liquiden en virtud del presente contrato. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** deberán transferir el inmueble al **FIDEICOMISO** en paz y a salvo por todo concepto derivado del pago de servicios públicos, impuestos, tasas, contribuciones, cuotas ordinarias o extraordinarias de administración de ser el caso, y en general cualquier obligación derivada del **INMUEBLE**. A su turno, durante la vigencia del **FIDEICOMISO** y para efecto de la transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a pagar los impuestos, tasas y contribuciones, servicios públicos y demás conceptos relativos al **INMUEBLE** obligándose a mantenerlos en dicho estado durante toda la vigencia del **FIDEICOMISO**.

**SEXTA.- CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:** La custodia y tenencia del **INMUEBLE** que se transfiera al **FIDEICOMISO**, en virtud de la celebración del presente contrato, será ostentada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud del contrato de comodato precario que se suscribirá entre éste y la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** en la misma fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia, por instrucción expresa y escrita dada por **LOS FIDEICOMITENTES**.

### CAPÍTULO IV PROYECTO

**SÉPTIMA.- FASES PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO:** Para efectos de la ejecución del presente contrato el mismo se dividirá en las siguientes Fases, de la siguiente manera:

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- 1. FASE PREVIA:** Es aquella que inicia con la suscripción del presente Contrato, **DESARROLLADOR** la cual tiene por finalidad la verificación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Esta fase comprende la elaboración por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización del **PROYECTO**, lo cual incluye la vinculación al mismo de terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes de dicho **PROYECTO** que adquieran la calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA** mediante la celebración de los respectivos **CONTRATOS DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA**, para lo cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por su cuenta y riesgo adelantará todas las gestiones relativas la promoción y comercialización de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**.

**VERIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** Las **CONDICIONES DE GIRO**, se entenderán cumplidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** cuando con la aprobación del **INTERVENTOR** se verifique:

1. Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el **PROYECTO**, debidamente ejecutoriada.
2. La entrega a **LA FIDUCIARIA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable, sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
3. Allegar el estudio de títulos con concepto favorable de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el que se evidencie la cancelación de cualquier limitación o gravamen que pese sobre el mismo y que la tradición no presente ningún problema de carácter legal que pueda obstaculizar o impedir la transferencia de la propiedad de la(s) **UNIDAD (ES) INMOBILIARIA(S)**
4. La entrega a **LA FIDUCIARIA** del (los) Certificados de Tradición - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste el **cien por ciento (100%)** de la titularidad jurídica en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o, de un **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que de ser el caso se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para obtener el punto de equilibrio financiero.
5. Radicación de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
6. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

7. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
8. La vinculación de un número de **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a través de la suscripción de **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** correspondientes al número de unidades que equivalga al **SESENTA POR CIENTO (60%)** del total de las Unidades del **PROYECTO**. Para que pueda considerarse el **CONTRATO DE VINCULACION** para estos efectos no podrá presentarse una mora superior al 20% del valor de los recursos a los que se obligó aportar el respectivo **BENEFICIARIO DE AREA** en el plan de aportes o pagos contenido en el **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** y en todo caso deberá haberse pagado por lo menos el  % del Valor Total de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA**.
9. Contar con el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos a los que se obligan aportar los **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, y los percibidos por el otorgamiento de crédito, se cubra la totalidad de los costos del **PROYECTO**, para lo cual se deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
10. Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con destino al desarrollo del **PROYECTO**. Si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión.
11. En caso de no requerir de un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.
12. La contratación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO**.
13. La presentación a **LA FIDUCIARIA** de la **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR** expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en los términos previstos en el subnumeral 25 del numeral 17.4 de la Cláusula décima séptima del presente contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el **FIDEICOMISO**.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

Cumplido todo lo anterior, se dará por culminada la **FASE PREVIA** y dará inicio la respectiva **FASE DE DESARROLLO**. El término para que se verifiquen las **CONDICIONES DE GIRO** será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato [de la fecha de celebración y registro ante la Fiduciaria del primer "Contrato de Vinculación"]. Este término podrá ser prorrogado de forma automática por una sola vez, no obstante, si se requieren prórrogas adicionales por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se requerirá un otrosí al presente contrato fiduciario suscrito entre éste y la **FIDUCIARIA**.

No obstante, previo a la suscripción del otrosí, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá previamente notificar y justificar a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** la intención de prórroga, con el fin de obtener por escrito la aprobación de cada uno de ellos durante el plazo que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** les indique, el cual en todo caso no podrá ser inferior a diez (10) días hábiles contados a partir de la recepción de la notificación. Durante éste plazo, los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** deberán manifestar su aprobación a la prórroga del plazo para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, o de lo contrario, podrán hacer uso de su derecho de desistimiento sin incurrir en las "sanciones por incumplimiento" previstas en los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si transcurrido el tiempo establecido para el pronunciamiento del **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, éste no se ha manifestado ante el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se entenderá que desiste del **PROYECTO** y en consecuencia faculta al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para terminar unilateralmente su vinculación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el evento en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, la **FIDUCIARIA** levantará la restricción de retiro de recursos sobre de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si éstos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del respectivo Fondo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** La **FIDUCIARIA** no ha participado en la definición o determinación de las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, pero ha evaluado, valorado y verificado que el punto de equilibrio no compromete la viabilidad del proyecto en los términos establecidos en el numeral 5.2.1.3 del Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014. Pese a lo anterior, la **FIDUCIARIA** no responderá por la autenticidad y veracidad de los documentos que sean aportador por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la acreditación de las **CONDICIONES DE GIRO**.

**2. FASE DE DESARROLLO:** Esta inicia con la verificación de las **CONDICIONES DE GIRO**, de tal manera que a partir de la iniciación de la misma, la **FIDUCIARIA** registrará como **BENEFICIARIOS DE AREA** del **FIDEICOMISO** a los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO** que hayan suscrito o suscriban en adelante los correspondientes **CONTRATOS**

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

**DE VINCULACION COMO BENEFICIARIOS DE ÁREA** y pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** junto con sus rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para el desarrollo y escrituración total del **PROYECTO**, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato.

Los recursos serán entregados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hayan cumplido las **CONDICIONES DE GIRO**, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, ante la autoridad competente. Para lo cual seguirá el procedimiento previsto en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato.

El término dispuesto para la **FASE DE DESARROLLO** se estima en aproximadamente \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses contados a partir de la fecha de verificación de las **CONDICIONES DE GIRO**. Esta **FASE DE DESARROLLO** podrá modificarse por eventos de fuerza mayor y caso fortuito, así como por eventos no imputables al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tales como conexión de servicios públicos o demoras de terceros, tales como la oficina de registros públicos, modificaciones curaduría, Desembolsos de Crédito Constructor que retarden el avance de obra, entre otros.

En los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá quedar claramente establecido que los recursos que los **BENEFICIARIOS DE AREA** se obliguen a pagar en virtud de dicho contrato deberán ser, en todo caso, entregados al **FIDEICOMISO** y no al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, teniendo en cuenta la prohibición expresa que tiene el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de recibir tales recursos a partir de la fecha de firma de este contrato ya sea directa o indirectamente.

Culminada la construcción del proyecto **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO** procederá a transferir a los **BENEFICIARIOS DE AREA** las **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a favor de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a título de Beneficio Fiduciario.

### CAPITULO V BENEFICIARIOS

**OCTAVA.- BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Sin perjuicio del Beneficio que le corresponde a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** son el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del \_\_\_\_\_ % y **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** en \_\_\_\_\_ % de los excedentes que queden en el mismo al momento de su liquidación. Los excedentes derivados del desarrollo del **PROYECTO** que puedan producir los **BIENES FIDEICOMITIDOS** o los que puedan resultar en el activo del **FIDEICOMISO** al momento de su liquidación, serán para el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LOS**

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

**FIDEICOMITENTES APORTANTES** en el citado porcentaje de participación, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del **FIDEICOMISO**, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** como beneficiarios de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** al momento de la terminación del **PROYECTO**.

**Parágrafo Primero:** Durante la **FASE PREVIA** y mientras no se cumplan las **CONDICIONES DE GIRO**, serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**:

- a) **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** respecto de los derechos que representen los activos o bienes inmuebles que sean aportados por éstos al **FIDEICOMISO**.
- b) **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** respecto de los derechos que representen los activos o recursos líquidos que sean aportados por éste al **FIDEICOMISO**.
- c) **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** respecto de los recursos líquidos que sean aportados por éstos al **FIDEICOMISO**, junto con sus rendimientos, de acuerdo a la finalidad establecida en los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**NOVENA: BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán aquellas personas que suscriban un **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIOS DE ÁREA** con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y se obliguen en virtud de esta a entregar los recursos establecidos en la misma al **FIDEICOMISO** y recibir por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** determinadas **UNIDADES INMOBILIARIAS** del **PROYECTO**, mediante la transferencia de las mismas por parte de la **FIDUCIARIA** siempre que hayan cumplido a cabalidad con las obligaciones previstas en el respectivo **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIOS DE AREA**.

Teniendo en cuenta que las actividades de gerencia, construcción, promoción y comercialización están a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los **BENEFICIARIOS DE AREA** no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del **PROYECTO**, ni en los excedentes del **FIDEICOMISO**, en este sentido los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del **PROYECTO**, y sus derechos y obligaciones en el desarrollo del presente contrato se reducen a: (i) realizar los aportes de capital pactados en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN** y el cumplimiento de las demás obligaciones allí estipuladas; y (ii) suscribir las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES INMOBILIARIAS** a su favor a título de beneficio en fiducia mercantil. La calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA** solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, se cumplan las obligaciones contenidas en mencionado contrato, y este haya sido aceptado por **LA FIDUCIARIA** junto con todos los documentos soportes del mismo.

**Parágrafo Primero. Derechos de los BENEFICIARIOS DE AREA:** Además de los demás previstos en el presente contrato, los **BENEFICIARIOS DE AREA**, tienen derecho a:

1. Que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

2. La transferencia del derecho de dominio de la **UNIDAD INMOBILIARIA** resultante **PROYECTO** a la cual se haya vinculado para su adquisición a través de la celebración del respectivo **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, una vez haya terminado la construcción del **PROYECTO**, y siempre y cuando se hayan cumplido los presupuestos establecidos en este contrato y en el **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** para estos efectos.
3. Que la **FIDUCIARIA** le restituya los recursos junto con sus rendimientos que haya entregado durante la **FASE PREVIA** en el evento en que no se verifique el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** previstas en este contrato dentro del término previsto, de acuerdo con los plazos de devolución del Fondo de Inversión Colectiva en el cual se encuentren invertidos los dineros recibidos
4. A ser informado de la verificación o no del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme a lo previsto en este contrato y en el **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE AREA**
5. A acudir ante el Defensor del Consumidor Financiero cuando lo considere pertinente, conforme a las normas previstas para tales efectos.

**Parágrafo Segundo: Obligaciones de los BENEFICIARIOS DE AREA:** Además de otras obligaciones establecidas en el presente contrato y en el **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** de manera específica, son obligaciones de los **BENEFICIARIOS DE AREA:**

1. Durante la **FASE PREVIA**, realizar los aportes al Fondo de Inversión Colectiva administrado por la **FIDUCIARIA** y que ésta le indique, a los que se obliga en virtud del **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, en los plazos y montos establecidos en el mismo.
2. Durante la **FASE DE DESARROLLO**, realizar los pagos a los que se obliga bajo el respectivo **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** únicamente a órdenes del **FIDEICOMISO**, en los plazos y montos establecidos en el mismo, absteniéndose de entregar recursos directamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de manera directa o indirecta.
3. Obtener previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la realización de la cesión del **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
4. Actualizar la información requerida por la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de la normatividad vigente y los sistemas de administración de riesgos de la **FIDUCIARIA**.

**Parágrafo Tercero.** El presente contrato se suscribe en atención a la calidad de las Partes y, por tanto, no podrá ser cedido sin el mutuo acuerdo escrito entre las mismas. No obstante, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** podrán ceder su posición contractual con aprobación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA**, es decir, no se requerirá aprobación de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- a. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **LA FIDUCIARIA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **LA FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.
- b. **LA FIDUCIARIA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **LA FIDUCIARIA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.
- c. Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en **LA FIDUCIARIA**, el cesionario deberá suscribir dos pagarés con espacios en blanco para que **LA FIDUCIARIA** los llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor de los pagarés será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de **LA FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO**, en desarrollo del objeto del presente contrato.
- d. En todo caso, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como **BENEFICIARIOS** o **FIDEICOMITENTES**.

**DECIMA. EXCEDENTES:** Los excedentes que puedan producir los **BIENES FIDEICOMITIDOS** producto del desarrollo del **PROYECTO**, o los que puedan resultar en el activo del **FIDEICOMISO** al momento de su liquidación, serán para **LOS FIDEICOMITENTES** en los porcentajes indicados en la Cláusula novena anterior, en los términos allí descritos. Conforme las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia (Circular Externa 30 de 2017), los ingresos obtenidos por la enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto serán registrados en el Fideicomiso, una vez se haya suscrito la escritura pública de transferencia por parte del **FIDEICOMISO** respecto de la correspondiente unidad inmobiliaria a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la cual se indicará que los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad de los bienes serán del **BENEFICIARIO DE ÁREA** a partir de la suscripción del instrumento público.

## CAPÍTULO VI INSTRUCCIONES – GIROS – COMITÉ FIDUCIARIO

**DÉCIMA PRIMERA.- INSTRUCCIONES:** En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las instrucciones generales impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES** que a continuación se señalan:

1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **EL**



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

### FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

3. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
4. Entregar a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**, el inmueble fideicomitado.
5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo de Inversión [REDACTED] que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y cada uno de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
6. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre el inmueble con los cuales se constituye y se incremente **EL FIDEICOMISO**.
7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO** como **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del **FIDEICOMISO** antes y después de cumplidas **CONDICIONES DE GIRO**. Así mismo, el **FIDEICOMISO** seguirá recaudando las sumas de dinero en los términos y condiciones contenidos en los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE GIRO** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, pondrá a disposición los aportes por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, en caso que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** soliciten la devolución, esta se realizara de acuerdo con los plazos de devolución del Fondo de Inversion Colectiva en el cual se encuentren invertidos los dineros recibidos.
9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la notificación a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las **CONDICIONES DE GIRO**, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan de acuerdo con los plazos de devolución del Fondo de Inversion Colectiva en el cual se encuentren invertidos los dineros recibidos.
10. Suscribir los documentos requeridos por la entidad financiera para el otorgamiento de crédito constructor o aquellos requeridos por el Financiador del **PROYECTO** de acuerdo con las instrucciones específicas que para el efecto imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
11. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia respectiva, dando como garantía los predios sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, y para el efecto suscribir la respectiva escritura pública de hipoteca o aquellos provenientes de cualquier otra fuente de financiamiento del **PROYECTO**.

12. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
13. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previo visto bueno y autorización del **INTERVENTOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
14. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previa autorización y visto bueno del **INTERVENTOR**. En el evento en que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no legalice ante la **FIDUCIARIA** mediante el reporte de mejoras de forma mensual las mismas, la **FIDUCIARIA** SE abstendrá de realizar nuevos giros por solicitud del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** hasta que éste cumpla con su obligación de acreditar el destino de los recursos entregados previamente a través del reporte de mejoras mencionado, de tal suerte que la **FIDUCIARIA** proceda con los respectivos registros contables en el **FIDEICOMISO**.
15. Celebrar como vocera del patrimonio autónomo que aquí se constituye el contrato de interventoría con el profesional designado para el efecto.
16. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
17. Realizar los registros contables correspondientes de acuerdo con la información que remita el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** bajo su exclusiva rentabilidad en los terminos del numeral 5.2.3.8. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
18. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitología no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el titular de la misma es **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de conformidad con la ley artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 que establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE**.
19. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

20. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario fiduciario y junto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Con dichas escrituras se deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada con cada escritura pública que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** otorgue para efectos de las mencionadas transferencias.
21. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE** el Beneficio y las posibles utilidades que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
22. Restituir al **FIDEICOMITENTE** que corresponda el valor del aporte realizado al **FIDEICOMISO**, conforme a lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
23. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

**Parágrafo:** Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas en precedencia y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

### DÉCIMA SEGUNDA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO:

Los RECURSOS administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **INTERVENTOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los términos de este contrato, para lo cual se atenderá lo previsto en el numeral 14 de la cláusula anterior.

### DÉCIMA TERCERA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS:

Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** designará quiénes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

nombres de las personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **LA FIDUCIARIA** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **INTERVENTOR** designado para el **PROYECTO**.
- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
- Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

remitida del correo electrónico registrado y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

**Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA** no realizará pagos sobre canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que **LA FIDUCIARIA** deba realizar el pago respectivo.

**Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA** tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

**Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA** no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

**Parágrafo Cuarto:** En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éste será el responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

**Parágrafo Sexto:** Los recursos aportados directamente por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, antes del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, podrán ser girados solo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad del citado **FIDEICOMITENTE**.

**DÉCIMA CUARTA. - COMITÉ FIDUCIARIO:** El Comité Fiduciario cuando se encuentre conformado, será el máximo órgano de Gobierno del **FIDEICOMISO**, el cual se encargará de la toma de decisiones respecto de la ejecución y desarrollo del **FIDEICOMISO**, así como el facultado para impartir instrucciones a la **FIDUCIARIA** que no se encuentren previstas en el presente contrato y no correspondan específicamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**14.1. CONFORMACIÓN:** Una vez sea registrado por parte de la **FIDUCIARIA** más de un **FIDEICOMITENTE** con facultad de impartir instrucciones diferente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la **FIDUCIARIA** citará a una reunión de quienes se encuentren registrados como **FIDEICOMITENTES**, al correo electrónico registrado en la **FIDUCIARIA**, con no menos de cinco (5) días de antelación a la fecha fijada para la correspondiente reunión, con el fin de que en dicha reunión se designe un número impar de personas que serán los miembros del comité fiduciario. Esta designación la realizarán un número plural de **FIDEICOMITENTES** que

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

representen al menos la mitad más uno de los derechos fiduciarios en que se divide el **FIDEICOMISO**, no obstante, si transcurrida una hora no se hacen presentes un número plural de **FIDEICOMITENTES** que representen tal mayoría, los designará el **FIDEICOMITENTE** o **FIDEICOMITENTES** que se hagan presentes, con cualquier mayoría.

**14.2. REUNIONES:** El **COMITÉ FIDUCIARIO**, se reunirá en el lugar que determine el **COMITÉ FIDUCIARIO** ya sea de forma presencial o de forma virtual atendiendo los lineamientos del artículo 181 y subsiguientes del Código de Comercio.

**14.3. ACTAS:** Las decisiones del **COMITÉ FIDUCIARIO** se harán constar en actas aprobadas por las personas que se designen en la reunión para tal efecto, y firmadas por el presidente y el secretario de la misma quién en todo caso será **LA FIDUCIARIA**, en las cuales deberá indicarse, además, la forma en que hayan sido convocados los fideicomitentes y los votos emitidos en cada caso.

La copia de estas actas, autorizada por el secretario, será prueba suficiente de los hechos que consten en ellas, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. En tal sentido, las decisiones que constarán en las actas exclusivamente tendrán la virtud de complementar y desarrollar el contrato fiduciario en todo aquello que no se encuentre previsto o deba ser interpretado, así pues, las decisiones que tome el **COMITÉ FIDUCIARIO** en ningún caso tendrá la virtud de modificar el presente contrato, ya que para el efecto, se deberá suscribir un otrosí en tal sentido, entre las partes.

**14.4. FUNCIONES:** Entre otras, el **COMITÉ FIDUCIARIO** tendrá como funciones examinar la situación del **FIDEICOMISO**, determinar las directrices económicas del **FIDEICOMISO**, considerar las cuentas y balances e informes que le presente **LA FIDUCIARIA**, así como acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto de este contrato.

## CAPÍTULO VII OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

**DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
2. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE**.
3. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
4. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
  5. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
  6. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
  7. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
  8. Evaluar, valorar y verificar que las **CONDICIONES DE GIRO (punto de equilibrio)** establecido por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no comprometa la viabilidad del proyecto.
  9. Informar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
  10. Presentar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** semanalmente en un archivo Excel.
  11. Presentar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
  12. Remitir a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** un extracto de sus aportes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
  13. Remitir a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** los Informes periódicos a que se hace referencia en el numeral 6.2.1 de la parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica con una periodicidad mínima de seis (6) meses, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de corte que se está informando
  14. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

**Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**Parágrafo segundo: LA FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción..

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

**DÉCIMA SÉXTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
4. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de los inmuebles citados en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio.
5. Suscribir **LOS CONTRATOS DE VINCULACION** con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
6. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
7. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
8. Responder frente la **FIDUCIARIA** por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al **PROYECTO**, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
9. Recopilar, recibir, actualizar y entregar a la **FIDUCIARIA** toda la documentación que da cuenta de la información de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** vinculados al **FIDEICOMISO**, con el propósito que ésta efectúe la remisión de los informes que den cuenta del alcance de las funciones y actividades que desarrolla la **FIDUCIARIA** con ocasión del **FIDEICOMISO** y de las rendiciones de cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en los numerales 6.1.4.2.13.2 y 6.2.1. del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
10. Remitir a la **FIDUCIARIA** toda la información necesaria para realizar los registros contables del **FIDEICOMISO** de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
11. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

12. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el **PROYECTO**.
13. Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE AREA** de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
14. Garantizar, durante la vigencia del **FIDEICOMISO** que la construcción del **PROYECTO**, durante la vigencia del mismo esté amparada por pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil. Dicha póliza tendrá como tomador al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y como beneficiario al **FIDEICOMISO**.
15. Respecto de la publicidad del **PROYECTO**, dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, incluyendo pero sin limitarse, a la obligación de (i) publicar en la sala de ventas o de negocios del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los afiches o carteles suministrados por la **FIDUCIARIA** en los cuales se detalla de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** en ejecución del mismo, (ii) publicar al menos en tamaño original la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, y (iii) entregar copia de la Cartilla Informativa sobre Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, así como copia del presente contrato de fiducia inmobiliaria, a quienes se vinculen al **PROYECTO**. (iv) Entregar a la **FIDUCIARIA** por cualquier medio verificable la constancia de la entrega y recibo de los documentos mencionados en el numeral (iii) anterior a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
16. Suministrar mensualmente a la **FIDUCIARIA**, y a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** un reporte sobre el avance de obra, el estado del **PROYECTO**, y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
17. Reportar mensualmente por escrito a la **FIDUCIARIA** las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del **FIDEICOMISO**, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
18. Instruir a la **FIDUCIARIA** la constitución de Hipoteca sobre los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, cuando sea del caso.
19. Antes de iniciarse la escrituración de las **UNIDADES INMOBILIARIAS**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
20. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas,

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.

21. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
22. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
23. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
24. Registrar junto con **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del inmueble para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
25. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
26. A no recibir directamente recursos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** y a su vez hará constar esta obligación en los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
27. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1430 de 2010.
28. Responder del pago del impuesto de delimitación urbana.
29. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
30. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.
31. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
32. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
33. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
34. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de al **FIDUCIARIA** como garantía para respaldar

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
35. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
  36. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
  37. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO** en los terminos del numeral 5.2.3.8. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
  38. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
  39. Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
  40. Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.
  41. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Manifiesta que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.

**Parágrafo Segundo:** Queda expresamente prohibido que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

**Parágrafo Tercero:** Se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ostenta la calidad de Enajenador y que asume las obligaciones que la ley le exige en tal calidad y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la normatividad que regule la materia.

**Parágrafo Cuarto:** Se deja constancia a través de éste contrato que **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES**, adicional a la transferencia de los inmuebles con los cuales se incrementa el Fideicomiso, únicamente adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT-**, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

**hábil** siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA.-OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** relativas a la promoción, diseño, gerencia y construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

### 17.1 POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a:

1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
2. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
3. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de **LA FIDUCIARIA** y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
4. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
6. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
7. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, por medios presenciales o no presenciales a través del uso de canales digitales o electrónicos en cumplimiento de las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
8. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de datos personales de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que tenga acceso en virtud del presente contrato.
9. Obtener de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** la autorización para el tratamiento de los datos personales a los que tendrá acceso en virtud del presente contrato y conservar prueba de

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2021. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

10. Entregar a **BENEFICIARIOS DE ÁREA** las instrucciones para la transferencia periódica de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
11. Informar a **BENEFICIARIOS DE ÁREA** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **BENEFICIARIOS DE ÁREA** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, se deberán cumplir los siguientes requisitos: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** al **FIDEICOMISO**, **BENEFICIARIOS DE ÁREA** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, *(ii)* **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, junto con los documentos exigidos para tal fin y *(iii)* que **BENEFICIARIOS DE ÁREA** suscriba el **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión [REDACTED] que administra **LA FIDUCIARIA**.
12. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
13. Acompañar y asistir a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
14. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.

### 17.2 POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asume las siguientes obligaciones:

1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños,

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
  5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
  6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
  7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
  8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
  9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
  10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que se requieran.
  11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
  12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
  13. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
  14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
  15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
  16. Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decrete el punto de equilibrio del proyecto.
  17. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** 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.
  18. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
  19. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

### 17.3 POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

se obliga a:

1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE AREA**.
2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
9. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que se requieran.
10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
16. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
17. Establecer y vigilar el programa de obra.
  18. Llevar el control de gestión de la obra.
  19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
  20. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
  21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
  22. Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
  23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
  24. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
  25. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
  26. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
  27. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
  28. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
  29. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
  30. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
  31. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
  32. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** ante la Oficina competente de la ciudad.

**17.4 POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asume las siguientes obligaciones:

1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
4. Suscribir los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos de los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la **FASE DE DESARROLLO** del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de acuerdo con las

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.

16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
18. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** la solicitud de instalación de dichos servicios.
19. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
20. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
21. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
22. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
23. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** y en la escrituras de transferencia.
24. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ostenta la calidad de enajenador.
25. Constituir a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera las pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, con un amparo que no podrá ser inferior al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra según el presupuesto entregado a la **FIDUCIARIA**. Las citadas pólizas las debe entregar, como requisito para la verificación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.

**DÉCIMA OCTAVA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.
5. A los Excedentes en el porcentaje correspondiente de acuerdo a lo indicado en el presente Contrato.

**DÉCIMA NOVENA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
3. Exigir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, así como a los **BENEFICIARIOS DE AREA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ellos por su incumplimiento.
4. Ceder el presente contrato a otra entidad fiduciaria legalmente constituida.
5. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**VIGÉSIMA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado del **FIDEICOMITENTE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**.

En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** no contraerá responsabilidad por:

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del **PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
2. Los términos bajo los cuales el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** celebra **LOS CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** con **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**.
3. El destino final que se dé a los recursos recibidos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** una vez sean entregadas al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el periodo operativo.
4. La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del **PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
5. Por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES** o los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

**Parágrafo Primero:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

**Parágrafo Segundo:** Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**Parágrafo Tercero:** las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

## CAPÍTULO VIII REMUNERACIÓN – GASTOS Y COSTOS

**VIGÉSIMA PRIMERA.-REMUNERACION:** Como retribución por sus servicios, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a:

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO \_\_\_\_\_

1. La suma de \_\_\_\_\_ **DE PESOS MONEDA LEGAL (\$ \_\_\_\_\_ M/L)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
2. Una comisión de administración mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES ( \_\_\_\_\_ SMMLV)** más **IVA**, que se generará y causará durante a partir de la suscripción del presente contrato y la **FASE PREVIA**.
3. Cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** la **FIDUCIARIA** cobrará una comisión de \_\_\_\_\_ sobre el valor proyectado de los aportes de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** al **PROYECTO** con un mínimo garantizado de \_\_\_\_\_ millones de pesos (\$ \_\_\_\_\_ .000.000) y será pagada en \_\_\_\_\_ cuotas de igual valor. Dicha suma será ajustada en caso que las aportes reales sean superiores a los proyectados. Para efectos de volver fija esta comisión, se tomarán las ventas presupuestadas para el **PROYECTO** y se aplicará el porcentaje señalado, siendo pagadera la comisión en el número de meses en los cuales dure la **FASE DE DESARROLLO** ( \_\_\_\_\_ meses en total).

En todo caso, al terminar la construcción y durante la liquidación del **FIDEICOMISO** se liquidará el valor sobre el real de las vinculaciones y se efectuará el ajuste correspondiente.

Esta comisión incluye la realización de quince (15) giros por mes. Estos giros no son acumulables. Por cada giro adicional, se cobrará una suma de \_\_\_\_\_ mil pesos mcte (\$ \_\_\_\_\_ .000) si se realizado vía ACH o \_\_\_\_\_ mil pesos mcte (\$ \_\_\_\_\_ .000) si se realiza mediante cheque.

4. A partir del momento en que se transfiera la última **UNIDAD INMOBILIARIA** del **FIDEICOMISO**, se cobrará una comisión mensual de \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES ( \_\_\_\_\_ SMLMV)**, pagadera por mes o fracción, hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**.
5. Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES ( \_\_\_\_\_ SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará en caso de cesión de fiduciario de éste contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.
6. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a cero punto siete (0.7)

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO \_\_\_\_\_

salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General:** Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

7. Si el presente contrato se da por terminado antes de tres (3) meses contados a partir de la fecha de su firma, se cobrará el equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria vigente.
8. Mientras existan recursos en el **FIDEICOMISO** y estos se encuentren invertidos en el Fondo \_\_\_\_\_ administrado por la **FIDUCIARIA** se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento y prospecto, el cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiesta conocer y aceptar.
9. Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la **FIDUCIARIA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

Adicionalmente, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho a las siguientes sumas según el concepto:

10. Por cada desistimiento se cobrará la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_ MCTE)**.
11. Una suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_)** por cada tarjeta adicional a las unidades del **PROYECTO**.
12. Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_\_ SMLMV)** más **IVA**, por el registro de cada contrato de cesión que soliciten **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, esta comisión estará a cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** que solicite su registro como tal en el **FIDEICOMISO**.
13. Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MINIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_\_ SMLMV)** más **IVA**, por cada otrosí que deba suscribir la **FIDUCIARIA** a los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** suscritas por **LOS BENEFICIARIO DE ÁREA**, esta comisión estará a cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

### CONSIDERACIONES ESPECIALES.

- a) La comisión fiduciaria se causará, liquidará y cobrará mensualmente, y será descontada por la **FIDUCIARIA** directamente de los recursos del patrimonio autónomo en caso de existir, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.
- b) Las comisiones fiduciarias estarán gravadas con el Impuesto a las Ventas (I.V.A.), de conformidad con la normatividad vigente.
- c) Las anteriores sumas se incrementarán anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO**

- d) Cualquier gestión adicional no definida en el contrato será cobrada de manera independiente, previo acuerdo entre las partes.
- e) **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria que se establece a su favor en esta cláusula o no se haya contemplado en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** La presente comisión no incluye IVA, el cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**Parágrafo Segundo.** La comisión fiduciaria será pagada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y éste se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

**Parágrafo Tercero: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que emita electrónicamente la factura derivada de la comisión fiduciaria y que la misma le sea radicada éste a través de la cuenta de correo electrónico suministrada en los formularios aportados para su vinculación y , así mismo, se compromete a contar y disponer de todos los elementos tecnológicos necesarios que le permitan acceder a la factura que le sea radicada en su cuenta de correo electrónico.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-GASTOS Y COSTOS:** Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de **LA FIDUCIARIA** serán a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Se considerarán como gastos entre otros, los que se enuncian a continuación, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato, cuando las circunstancias así lo exijan.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, Gravamen a los Movimientos Financieros, comisiones y desembolsos.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato.
5. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**Parágrafo Primero:** En el evento en que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes para sufragar los conceptos de que trata el presente numeral, éstos serán pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien los pagará a la **FIDUCIARIA** con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la **FIDUCIARIA**, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la **FIDUCIARIA** podrá solicitar los recursos a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**Parágrafo Segundo.** La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

### CAPÍTULO IX DURACIÓN – TERMINACIÓN-LIQUIDACIÓN

**VIGÉSIMA TERCERA.- DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento de su objeto. Dicho término será prorrogado automáticamente por un año más, si dentro de los treinta (30) días hábiles anteriores al vencimiento del plazo acá establecido, no se envía comunicación por alguna de las partes dándolo por terminado.

**VIGÉSIMA CUARTA.- TERMINACIÓN:** El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto, inclusive antes del término previsto en la cláusula anterior.
2. Por el no ingreso de los recursos para constitución del **FIDEICOMISO** máximo de un (01) mes desde la suscripción del presente contrato
3. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
4. Por vencimiento del término estipulado.
5. Por cualquier incumplimiento de las obligaciones a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES**.



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

6. Por presentar **LOS FIDEICOMITENTES** información falsa o inexacta a **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de este contrato o por no adecuar sus actuaciones a los principios de buena fe y lealtad contractual
7. Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** en relación con la presentación anual o cada vez que se les solicite, de la información que exigen las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.
8. Cuando **LOS FIDEICOMITENTES** o su representante legal figuren en cualquier tipo de investigación o proceso relacionado con delitos fuentes de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo en cualquier lista inhibitoria.
9. Por la terminación, cualquiera fuere su causa, del Contrato
10. Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligada **LOS FIDEICOMITENTES** a notificar esta circunstancia a **LOS BENEFICIARIOS**.
11. Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en este contrato.
12. Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

**VIGESIMA QUINTA.- LIQUIDACION:** Cuando se presente alguna de las causales previstas en el contrato o en la ley para la terminación del negocio fiduciario, **LA FIDUCIARIA** solo estará obligada a ejecutar los actos tendientes a su liquidación, para lo cual, contará con un término máximo de ciento veinte (120) días comunes. En consecuencia, perderán vigencia el objeto y las instrucciones previstas contractualmente para su cumplimiento y la gestión de **LA FIDUCIARIA** deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación del negocio. **LA FIDUCIARIA** deberá observar el siguiente procedimiento:

- a) Si no fuere posible iniciar la construcción del **PROYECTO** por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del **FIDEICOMISO** antes de alcanzadas las **CONDICIONES DE GIRO**:
  1. **LA FIDUCIARIA** procederá a cancelar los pasivos del **FIDEICOMISO** hasta la concurrencia de los activos y bienes de este. **LA FIDUCIARIA** no estará obligada en ningún caso a cancelar los pasivos del **FIDEICOMISO** con sus recursos propios. Estos pasivos los constituyen los conceptos que se relacionan enseguida y serán pagados en el siguiente orden: a) la comisión **FIDUCIARIA**, b) gastos y costos del **FIDEICOMISO** que se deban a terceros, c) los remanentes como se señala a continuación:
  2. Al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados.
  3. Así mismo se reintegrarán los inmuebles del **FIDEICOMISO** a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste.
  4. A los terceros que hayan suscrito los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** con el fin de adquirir una unidad resultante del **PROYECTO**, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos, mediante transferencia bancaria a las cuentas que éstos indiquen previo requerimiento por parte de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con los plazos de devolución del Fondo de Inversión Colectiva en el cual se encuentren invertidos los dineros recibidos. De no ser posible la localización de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, **LA FIDUCIARIA** mantendrá aperturados los encargos fiduciarios individuales a favor de éstos, hasta tanto el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se pronuncie al respecto.

5. Todas las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los recursos de este, serán de cuenta de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Para lo cual **LA FIDUCIARIA** podrá acudir a la justicia ordinaria para el cobro de estas.
  6. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato procederá a transferir o restituir los bienes que aún se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Con la suscripción del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES**, otorgan poder especial, amplio y suficiente a **LA FIDUCIARIA** para que en nombre de este y a favor de **LOS BENEFICIARIOS** suscriba los documentos públicos o privados que permitan la transferencia de activos. Es obligación de los **BENEFICIARIOS** aportar los recursos necesarios para la efectiva transferencia de los bienes.
  7. Cumplida íntegramente la actividad anterior, dentro de los quince (15) días siguientes, **LA FIDUCIARIA** enviará a los **FIDEICOMITENTES** la rendición final de cuentas en los términos previstos en la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la modifiquen adicionen o complementen.
  8. **LOS FIDEICOMITENTES** tendrán como obligación manifestarse con respecto a dicha rendición de cuentas, manifestando su aprobación o comentarios a fin de ser revisados por **LA FIDUCIARIA**. En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** o en última instancia los **BENEFICIARIOS** manifiesten su negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, **LA FIDUCIARIA** puede hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el art. 380 del CGP -rendición espontánea de cuentas- para dar cumplimiento a su obligación.
  9. Una vez se entienda aprobada la rendición final de cuentas, bien sea por manifestación expresa de **LOS FIDEICOMITENTES** o por ausencia de la misma, o por agotar el procedimiento anterior **LA FIDUCIARIA** contará con un término de diez (10) días comunes para elaborar y remitir **LOS FIDEICOMITENTES** según corresponda el Acta de Liquidación del Contrato.
  10. **LOS FIDEICOMITENTES** deberán devolver a **LA FIDUCIARIA** el Acta debidamente firmada o en el evento de rendición de cuentas espontánea se dará por terminado el contrato unilateralmente.
  11. Si **LOS FIDEICOMITENTES** no acuden para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.
- b) Si una vez iniciada la construcción del **PROYECTO** por cualquier circunstancia imputable al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no fuere posible la culminación del mismo se

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

procederá de la siguiente manera:

1. Se revisará por parte de **LA FIDUCIARIA y EL INTERVENTOR**, (i) si existen recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, (ii) si la totalidad de los recursos que fueron girados por el **FIDEICOMISO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** fueron debidamente invertidos en la obra.
2. Por instrucción dada por **LOS FIDEICOMITENTES** a **LA FIDUCIARIA** mediante la firma del presente contrato, procederá a informar a **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** la situación del **FIDEICOMISO**.
3. **LA FIDUCIARIA** procederá a registrar los derechos fiduciarios que recaen sobre los activos del fideicomiso a favor de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en el porcentaje acorde con los aportes en terreno y dinero que cada uno de ellos hubiese aportado, y hasta la concurrencia de dichos activos.
4. **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, como beneficiarios del **FIDEICOMISO** tendrán seis (06) meses contados a partir de la comunicación remitida por la **FIDUCIARIA** mediante la cual informa la situación del **FIDEICOMISO**, para que decidan e instruyan a la **FIDUCIARIA** la vinculación de un nuevo **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la culminación del **PROYECTO**. Evento en el cual se suscribirá una modificación integral al presente contrato para definir entre otros, las nuevas condiciones de las partes, los aspectos relativos al **PROYECTO**, etc.
5. **LA FIDUCIARIA** dará por terminado el contrato de comodato suscrito por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el mismo será entregado de forma temporal a los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, quienes mediante el presente contrato se obligan a recibir el inmueble cuando le sea requerido por **LA FIDUCIARIA**. Por lo anterior, mientras transcurre el término indicado en el numeral anterior, la responsabilidad de los inmuebles fideicomitidos en los términos del contrato de comodato y del presente contrato, recaerá en los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**.
6. De no recibir instrucción alguna por parte de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en el término previsto, **LA FIDUCIARIA** procederá a citar un **COMITÉ FIDUCIARIO** con todos los titulares de los derechos fiduciarios para informar los pormenores del **FIDEICOMISO**, y se tomarán las decisiones que sean sometidas a consideración por parte de **LA FIDUCIARIA**.  
procederá a otorgar la restitución de los inmuebles fideicomitidos a favor de éstos según su porcentaje de participación en el **FIDEICOMISO** en nombre de éstos, según poder especial que otorgan con la firma del presente contrato y los respectivos **CONTRATOS DE VINCULACION** COMO BENEFICIARIO DE ÁREA.
7. Es obligación de **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** pagar todos los costos y gastos necesarios para la restitución de los bienes.
8. Cumplidas íntegramente las actividades anteriores, dentro de los quince (15) días siguientes, **LA FIDUCIARIA** enviará a los **BENEFICIARIOS** la rendición final de cuentas en los términos previstos en la Circular Externa 029 de 2014 de la

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la modifiquen adicionen o complementen.

9. **LOS BENEFICIARIOS** tendrán como obligación manifestarse con respecto a dicha rendición de cuentas, manifestando su aprobación o comentarios a fin de ser revisados por **LA FIDUCIARIA**. En el evento en que **LOS BENEFICIARIOS** manifiesten su negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, **LA FIDUCIARIA** puede hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el art. 380 del CGP -rendición espontánea de cuentas- para dar cumplimiento a su obligación
10. Una vez se entienda aprobada la rendición final de cuentas, bien sea por manifestación expresa de **LOS BENEFICIARIOS** o por ausencia de la misma, o por agotar el procedimiento anterior **LA FIDUCIARIA** contará con un término de diez (10) días comunes para elaborar y remitir **LOS BENEFICIARIOS** según corresponda el Acta de Liquidación del Contrato.
11. **LOS BENEFICIARIOS** deberán devolver a **LA FIDUCIARIA** el Acta debidamente firmada o en el evento de rendición de cuentas espontánea se dará por terminado el contrato unilateralmente.
12. Si **LOS BENEFICIARIOS** no acuden para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

**Parágrafo:** Sin perjuicio de lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, así como la **FIDUCIARIA** quedarán en libertad de iniciar los procesos judiciales correspondientes ante **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** que estimen convenientes para exigir el cumplimiento de sus obligaciones y responder por los daños y perjuicios causados a que hubiere lugar y que cada uno estime conveniente.

- c) Si se llevó a cabo de forma efectiva la ejecución del **PROYECTO** se procederá de la siguiente manera:
  1. La liquidación del **FIDEICOMISO** en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades resultantes del **PROYECTO** comprometidas con **BENEFICIARIOS DE ÁREA** hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente de cada unidad inmobiliaria del proyecto, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del **FIDEICOMISO** y a favor de dichos **BENEFICIARIOS DE ÁREA**. Mientras lo establecido no ocurra, el **FIDEICOMISO** no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de **LA FIDUCIARIA**.
  2. **LA FIDUCIARIA** procederá a cancelar los pasivos del **FIDEICOMISO** hasta la concurrencia de los activos y bienes de este. **LA FIDUCIARIA** no estará obligada en ningún caso a cancelar los pasivos del **FIDEICOMISO** con sus recursos propios. Estos pasivos los constituyen los conceptos que se relacionan enseguida y serán pagados en el siguiente orden: a) la comisión **FIDUCIARIA**, b) gastos y costos del **FIDEICOMISO** que se deban a terceros, c) los remanentes con destino a **LOS BENEFICIARIOS** o a quién

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- corresponda según la finalidad del presente contrato y de acuerdo a la cláusula establecida en el presente contrato respecto a los beneficiarios.
3. Todas las obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO** pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los recursos de este, serán de cuenta de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Para lo cual **LA FIDUCIARIA** podrá acudir a la justicia ordinaria para el cobro de estas.
  4. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato procederá a transferir o restituir los bienes que aún se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  5. Cumplida íntegramente la actividad anterior, dentro de los quince (15) días siguientes, **LA FIDUCIARIA** enviará al **FIDEICOMITENTE** la rendición final de cuentas en los términos previstos en la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia o las normas que la modifiquen adicionen o complementen.
  6. **EL FIDEICOMITENTE** tendrá como obligación manifestarse con respecto a dicha rendición de cuentas, manifestando su aprobación o comentarios a fin de ser revisados por **LA FIDUCIARIA**. En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE** o en última instancia los **BENEFICIARIOS** manifiesten su negativa de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, **LA FIDUCIARIA** puede hacer uso de los mecanismos procesales previstos en el art. 380 del CGP -rendición espontánea de cuentas- para dar cumplimiento a su obligación.
  7. Una vez se entienda aprobada la rendición final de cuentas, bien sea por manifestación expresa de **EL FIDEICOMITENTE** o por agotar el procedimiento anterior **LA FIDUCIARIA** contará con un término de diez (10) días comunes para elaborar y remitir al **EL FIDEICOMITENTE** o a los **BENEFICIARIOS** según corresponda el Acta de Liquidación del Contrato.
  8. **EL FIDEICOMITENTE** deberá devolver a **LA FIDUCIARIA** el Acta debidamente firmada o en el evento de rendición de cuentas espontánea se dará por terminado el contrato unilateralmente.
  9. Si **EL FIDEICOMITENTE** no acude para la suscripción del acta de liquidación del contrato en la fecha definida por **LA FIDUCIARIA**, esta quedará autorizada para liquidarlo unilateralmente en cuanto a la parte que no acuda.

### CAPÍTULO X

#### DOMICILIO – NO LOCALIZACIÓN – SARLAFT – DATOS PERSONALES – REPORTES

**VIGÉSIMA SÉXTA. - DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C. y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

#### EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

Dirección: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

### LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

Dirección: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Correo Electrónico: \_\_\_\_\_

### LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA

Serán los que consten en los respectivos **CONTRATOS DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**

### LA FIDUCIARIA

Dirección: Calle 6 # 16 -66  
Teléfono: 5802080  
Ciudad: Bogotá D.C.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. - NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES:** En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES** o la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, en este caso **LOS FIDEICOMITENTES**, luego del envío de tres comunicaciones escritas por correo certificado con intervalos de quince (15) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA** y en el evento en que se evidencie el incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** respecto de la obligación de actualización de documentos e información SARLAFT, se procederá en los mismos términos establecidos en la cláusula de liquidación del **FIDEICOMISO** según corresponda.

**VIGÉSIMA OCTAVA. - ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN SARLAFT:** De acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica, en la Circular Externa 029 de 2014 proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y demás normas que los modifiquen, aclaren o complementen, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a entregar información veraz y verificable y a actualizar por lo menos una vez cada año o cuando lo solicite **LA FIDUCIARIA**, por medios presenciales o no presenciales a través del uso de canales digitales o electrónicos toda la información necesaria para tener un adecuado conocimiento entre otras, de su localización, de su actividad económica y del origen de los recursos objeto del presente contrato, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos por **LA FIDUCIARIA**. En caso de desatención a estas obligaciones por parte del cliente **LA FIDUCIARIA** tendrá la facultad de dar por terminado el presente contrato.

**VIGÉSIMA NOVENA - MANEJO DE DATOS PERSONALES:** Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012, Ley 1266 de 2008 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **FIDEICOMISO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web <https://www.fiduagraria.gov.co/nuestra-compania/politicas-planes-y->

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

proyectos/politicas/17-politica-de-proteccion-y-tratamiento-de-datos-personales-vs-2-1/file.html, que **LOS FIDEICOMITENTES** como únicos responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones y deberes a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de datos personales de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que tenga acceso en virtud del presente contrato.

**LOS FIDEICOMITENTES** así como los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, como titulares de la información, podrán presentar peticiones, quejas o reclamos ante las autoridades en materia de protección de datos personales, a saber, la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Industria y Comercio.

**TRIGÉSIMA. - CONSULTA Y REPORTE A CENTRALES DE RIESGO: LOS FIDEICOMITENTES** autorizan a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio de cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con dicho fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en los reglamentos de las centrales de riesgo y las normas legales que regulan la materia. Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta, que el reglamento de TRANSUNION S.A. se encuentra disponible para su conocimiento en la página web [www.transunion.co](http://www.transunion.co) y que podrá ingresar de forma directa por medio del siguiente link: <https://www.transunion.co/resources/transunion-co/doc/legal/reglamento-de-politicas-y-procedimientos-de-habeas-data-032917.pdf>.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - TRANSUNION S.A. -, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

## CAPÍTULO XI RIESGOS

**TRIGÉSIMA PRIMERA. - GESTIÓN DE RIESGOS:** Los riesgos asociados al negocio son los que se identifican en la Matriz de Riesgo generada por la Vicepresidencia de Riesgos Integrales, en donde de forma detallada se establecen los riesgo, el impacto y la probabilidad de su ocurrencia (la cual hace parte del presente contrato) y que de forma general a este negocio, y a los demás que administra la **FIDUCIARIA**, son los siguientes:



Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 5. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. [servicioalcliente@fiduagraria.gov.co](mailto:servicioalcliente@fiduagraria.gov.co), [www.fiduagraria.gov.co](http://www.fiduagraria.gov.co), código postal: 110321

En caso de que lo considere pertinente usted puede acudir a nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. [defensorfiduagraria@pgabogados.com](mailto:defensorfiduagraria@pgabogados.com)



El futuro  
es de todos

Gobierno  
de Colombia  
Ministerio de Hacienda

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

- 1. RIESGO LEGAL:** Es la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad al ser sancionada u obligada a indemnizar daños como resultado del incumplimiento de normas o regulaciones y obligaciones contractuales. El riesgo legal surge también como consecuencia de fallas en los contratos y transacciones, derivadas de actuaciones malintencionadas, negligencia o actos involuntarios que afectan la formalización o ejecución de contratos o transacciones.

**LA FIDUCIARIA** cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de **LOS FIDEICOMITENTES** y de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con el objeto del contrato.

- 2. RIESGO OPERATIVO:** Posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencia, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores, cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

A través del sistema de administración de riesgo operativo (SARO) se implementa la identificación, medición, control y monitoreo de este riesgo, que permite de forma eficiente administrar este riesgo.

- 3. RIESGO DE MERCADO:** El riesgo de mercado es la posibilidad de que **LA FIDUCIARIA** incurra en pérdidas asociadas a la disminución del valor de sus portafolios, las caídas del valor de las carteras colectivas o fondos que administra, por efecto de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los cuales se mantienen posiciones dentro o fuera del balance. **LA FIDUCIARIA** cuenta con el sistema de administración de riesgo de mercado (SARM) que permite identificar, medir, controlar y monitorear el riesgo de mercado al que está expuestas en desarrollo de sus operaciones autorizadas, incluidas las de tesorería.
- 4. RIESGO DE LIQUIDEZ:** El riesgo la contingencia de no poder cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo. **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante, lo anterior, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no aplicará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

- 5. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** Se entiende por riesgo de LA/FT la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir una entidad



## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

vigilada por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades. El riesgo de LA/FT se materializa a través de los riesgos asociados, estos son: el legal, reputacional, operativo y de contagio, a los que se expone la **FIDUCIARIA**, con el consecuente efecto económico negativo que ello puede representar para su estabilidad financiera cuando es utilizada para tales actividades. **LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, por medios presenciales o no presenciales a través del uso de canales digitales o electrónicos, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-

- 6. RIESGO REPUTACIONAL:** Posibilidad de deterioro de la relación con los grupos de interés, daño al buen nombre y deterioro de la marca, como resultado de una percepción negativa sobre el comportamiento de la empresa y de los negocios adquiridos contractualmente. Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.
- 7. RIESGO DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN:** Posibilidad de pérdida de información derivado de la vulnerabilidad en los principios de seguridad de la información (Integridad, Disponibilidad, Confidencialidad) y los Activos de Información.
- 8. RIESGO CIBERNÉTICO:** Es la posibilidad de tener resultados negativos en la operación de los negocios o de **LA FIDUCIARIA**, derivados de fallas en la seguridad de los sistemas tecnológicos o asociados a ataques cibernéticos. **LA FIDUCIARIA** cuenta con un sistema de gestión para la ciberseguridad que contempla todas políticas, estrategias, metodologías, recursos, soluciones informáticas, prácticas y competencias para proteger, asegurar y preservar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información que se almacene, reproduzca o procese en los sistemas informáticos de la entidad, para defender y anticipar las amenazas cibernéticas con el fin de proteger y asegurar los datos, sistemas y aplicaciones en el ciberespacio que son esenciales para la operación de la entidad. Todo lo anterior, en cumplimiento de la Circular Básica Jurídica Parte I, Título IV, Capítulo V.
- 9. RIESGO EXTERNO: LA FIDUCIARIA** dispone de hardware, software y equipos de telecomunicaciones, así como de los procedimientos y controles necesarios, que permiten prestar los servicios y manejar la información en condiciones de seguridad y calidad, no obstante, **LA FIDUCIARIA** no responderá por la inobservancia de **LOS FIDEICOMITENTES**, respecto de las instrucciones y recomendaciones que imparta la **FIDUCIARIA** sobre la utilización de los servicios o productos para la ejecución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y para ejercer actos de disposición sobre los bienes

## **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO**

fideicomitidos, derivando el actuar de éste, en situaciones de suplantación, hurtos o falsedad en documentos. Por lo tanto **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen y aceptan que el riesgo de fraude externo será asumido por éste, en la medida en que se demuestre la desatención de sus deberes como consumidor financiero y en el no ejercicio de las prácticas de protección propia.

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

### **CAPÍTULO XII INTERPRETACIÓN - MODIFICACIÓN – INDEMNIDAD - DECLARACIONES**

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- INTERPRETACIÓN:** Para la interpretación de este contrato, las partes o el juzgador deberán tener en cuenta en primer término la declaración sobre la causa, luego el objeto del contrato que se ha expresado y la finalidad. **LA FIDUCIARIA** ejecutará este contrato de la manera que mejor se acomode, según su criterio, a la búsqueda de dicho objeto. Para esos efectos y en especial para los del artículo 904 del Código de Comercio, las partes expresan que su intención, móvil o motivo que los lleva a contratar es lograr que, aún en ausencia de los elementos de forma en cuanto a la contratación, la gestión de **LA FIDUCIARIA**, con relación al **FIDEICOMISO**, pueda desarrollarse en procura del objeto que se ha descrito.

**TRIGÉSIMA TERCERA. - MODIFICACIÓN:** El presente contrato solo podrá ser modificado por quien ostente la calidad de **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**. Queda entendido que si dicha modificación implica de alguna manera modificación a una o varias unidades inmobiliaria del proyecto, **CONDICIONES DE GIRO**, derechos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, la descripción del **PROYECTO**, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

**TRIGÉSIMA CUARTA. - INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** exoneran de toda responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** y se obliga a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse, con ocasión a la destinación que hagan **LOS FIDEICOMITENTES** de los recursos que sean girados por parte de **LA FIDUCIARIA**.

Así mismo **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de **LA FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obliga a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

de manera incondicional, irrevocable y a la orden de **LA FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

**TRIGÉSIMA QUINTA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES:** Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

**TRIGÉSIMA SEXTA.- DECLARACIONES DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES:** declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

**1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega na título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, Ley 365/97, Ley 793/02 y Ley 1121/06 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ni los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** de llegar ser personas jurídicas se encuentran: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes,

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

- 3. CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que las obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no han ocurrido, ni continúan ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 6. TRIBUTOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- 7. SITUACIÓN FINANCIERA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
- 8. PROPIEDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES** declaran y garantizan que es propietario y titular pleno del bien inmueble que es transferido a título de fiducia mercantil irrevocable, y que el mismo se halla libre de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su destinación y utilización para los fines propios del objeto del presente contrato.
- 9. CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las partes manifiestan, que con base en las obligaciones que del presente contrato se derivan para cada una de ellas, han evaluado y llegado a la conclusión que en desarrollo del **FIDEICOMISO** no hay lugar situaciones que puedan llevar

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO

a posibles de conflicto de interés. Sin embargo, acuerdan que en caso de presentarse tales situaciones, con el fin de conjurar las mismas deberán acudir a la justicia ordinaria.

### CAPÍTULO XIII NORMAS NIIF – NIT – PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA. – NORMAS NIIF: LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que el negocio fiduciario que por éste documento se constituye: i) No aplicará el marco técnico normativo establecido en el Anexo del Decreto 2784 de 2012 - Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para preparadores de información que conforman el grupo 1 y ii) No cumple las condiciones para ser considerado de interés público conforme a los términos establecidos en el Parágrafo del Artículo primero del Decreto 2784 de 2012; en consecuencia el Negocio Fiduciario deberá preparar información Financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia

**TRIGÉSIMA OCTAVA. - NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO** que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el Nit: 830.053.630-9, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

### TRIGÉSIMA NOVENA. - PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA:

- 1. DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES:** En calidad de **FIDEICOMITENTES** declaramos que leí detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.
- 2. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra **LA FIDUCIARIA** en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante **LA FIDUCIARIA**. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y **LA FIDUCIARIA**. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al **DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO**, deberá dirigirse a:

Defensor del Consumidor Financiero Principal:

José Guillermo Peña González - Peña González & Asociados Abogados

Defensor del Consumidor Financiero Suplente:

Carlos Alfonso Cifuentes Neira- Peña González & Asociados Abogados

## CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS FIDEICOMISO \_\_\_\_\_

Tel. (1) 213 13 70  
Celular: 321 924 0479  
Avenida 19 No.114-09 Of.502, Bogotá.

- 3. EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta **LA FIDUCIARIA** diríjase a nuestra página web <https://www.fiduagraria.gov.co/> o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

**CUADRAGÉSIMA. - PERFECCIONAMIENTO:** Teniendo en cuenta las medidas adoptadas por las entidades Gubernamentales frente a la Pandemia por Covid-19, y en consonancia con la habilitación del uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones, el presente contrato podrá ser suscrito haciendo uso de la firma electrónica, autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada, y por lo tanto se entenderá acordado y celebrado el día en que quede firmado por las todas las partes.

Los otorgantes velarán por la autenticidad de sus firmas y en todo caso, adoptarán las medidas de seguridad necesarias para evitar eventos de fraude y en tal sentido asumirán la responsabilidad derivada de la omisión de tales deberes, en tanto, se presume de la buena fé.

En constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, en la ciudad de Bogotá D.C., el \_\_\_\_\_.

### EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

### LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_

### LA FIDUCIARIA

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_  
Representante Legal  
**FIDUAGRARIA S.A.**