

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN CELEBRADO ENTRE _____ Y FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Entre los suscritos a saber: Entre los suscritos a saber: (i) _____, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número _____, actuando en su condición de Representante Legal _____ sociedad legalmente constituida por _____, identificada con el NIT. _____ y domiciliada _____, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (Anexo No.1) quien en adelante y para todos los efectos de este documento se denominará el **FIDEICOMITENTE** _____ (ii) número _____, actuando en su condición de Representante Legal _____ sociedad legalmente constituida por _____, identificada con el NIT. _____ y domiciliada _____, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá (Anexo No.2) quien en adelante y para todos los efectos de este documento se denominará el **FIDEICOMITENTE** _____, y en conjunto se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES y de otra parte**, (iii) _____, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número _____, quien en el presente documento obra en su condición de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la Escritura Pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de Existencia y Representación expedido por la Superintendencia Financiera, documento que se adjunta al presente Contrato (Anexo No.3), quien en adelante y para los efectos del presente Contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, celebramos el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, que se registrará por las siguientes Cláusulas y en lo no dispuesto en ellos por las normas legales vigentes que regulen la materia, previas las siguientes:

PRIMERA. ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES:

PRIMERA. Que la sociedad _____, son empresas especializadas en la promoción, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios y que están interesadas en desarrollar el **PROYECTO** denominado _____ sobre el inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

SEGUNDA. Que _____, es actualmente propietario del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, por tanto, transferirá **EL INMUEBLE** antes citado por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y éste realizará los trámites necesarios a fin de que se transfiera dicho inmueble al presente

PATRIMONIO AUTÓNOMO dentro de los _____) días calendario siguientes a la firma del presente Contrato o antes de que se termine la duración de la **FASE PREVIA**, que más adelante se describirá en el presente contrato,

TERCERA. La finalidad del presente Contrato es instrumentalizar un esquema fiduciario para que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realice el **PROYECTO** _____ de vivienda el cual estará compuesto por _____ apartamentos.

CUARTA. Que para efectos del presente Contrato, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad de la sociedades _____, sociedades que estarán encargadas 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, según se regula en el presente contrato en cada rol.

QUINTA. Que la sociedad, _____, por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios y demás actos relacionados con el desarrollo del **PROYECTO** _____.

SEXTA. Que es intención de los **FIDEICOMITENTES** constituir el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a fin de regular la **FASE PREVIA** y la **FASE OPERATIVA** del **PROYECTO**, y por tanto se establecen las cláusulas que a continuación se indican:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA SEGUNDA. DEFINICIONES. Para ilustrar y dar mayor comprensión al Contrato y para facilitar su cumplimiento e interpretación se adoptan las siguientes definiciones y se hacen las siguientes declaraciones:

2.1. LOS FIDEICOMITENTES: Son las sociedades _____ identificadas al inicio del presente contrato, quienes transferirán bienes para la constitución e incremento del **FIDEICOMISO**, en los términos regulados más adelante y ostentarán dicha calidad como a continuación se enuncia.

2.2. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Es la sociedad _____ que se encargará bajo su propia cuenta y riesgo del desarrollo y construcción del proyecto y de instruir a la **FIDUCIARIA** durante la ejecución del presente contrato a efectos del desarrollo del **PROYECTO** y por cuenta de quien aportará **EL INMUEBLE**. La citada sociedad es la responsable de la construcción.

2.3. EL FIDEICOMITENTE _____ Es la sociedad _____ que se encargará de _____

2.4. TRADENTE: _____, es actualmente propietario del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, por tanto, transferirá **EL INMUEBLE** antes citado por cuenta del **FIDEICOMITENTE**

CONSTRUCTOR, dentro de los _____ siguientes a la firma del presente contrato. **EL TRADENTE** no es parte en el presente contrato fiduciario.

2.5. LA FIDUCIARIA. Es la sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, persona jurídica, que administrará en calidad de **FIDUCIARIA** el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, objeto del presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

2.6. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se entenderá por éste el conjunto de activos afectos a la finalidad del presente Contrato, el cual se ha denominado **FIDEICOMISO _____ – FIDUBOGOTA S.A.** El **FIDEICOMISO** está conformado por: Los aportes que realicen los **FIDEICOMITENTES** en desarrollo del presente contrato, así mismo los costos y gastos de la construcción del **PROYECTO**. Para todos los efectos legales con los bienes transferidos y a transferir, se conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO _____ – FIDUBOGOTA S.A.**, afecto a la finalidad de este Contrato.

2.7. FASE PREVIA: Es la fase en la cual se llevarán a cabo la promoción del **PROYECTO** a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos de la cláusula décima primera siguiente. En caso de no cumplieren las condiciones allí establecidas para el desembolso de los recursos y por ende el inicio de la fase operativa, se restituirá el **INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

2.8. BENEFICIARIOS DE ÁREA: Son las personas naturales o jurídicas designadas como Beneficiarios de Área del presente **FIDEICOMISO** por parte de los **FIDEICOMITENTES**, en virtud de la constitución de un encargo individual de inversión en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** y de la suscripción del documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**” y por tanto a través de dicho documento se vincularán al presente negocio fiduciario. Los Beneficiarios de Área tendrán derecho a recibir, cumplidos los compromisos que asuman en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**”, una o varias unidades del **PROYECTO** a desarrollar por **LOS FIDEICOMITENTES**. **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** no tendrán derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO** y no adquirirán el carácter de beneficiarios respecto de otros derechos y obligaciones derivados del **FIDEICOMISO**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones de éste.

2.9. CONTRATO DE ADHESIÓN: Es el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la **FIDUCIARIA** y cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante el cual, estos últimos se vinculan al presente **FIDEICOMISO**, el cual contiene las condiciones para que estos últimos adquieran el derecho a recibir una o varias unidades del **PROYECTO**, previo el cumplimiento de las condiciones establecidas en este documento. El modelo de contrato, se adjunta al presente contrato como Anexo No. ___ al presente contrato.

2.10. PROYECTO. Se denominará de esta manera al **PROYECTO _____** de vivienda, que se desarrollará sobre el inmueble identificado con folios de Matrícula Inmobiliaria número _____, ubicado en la _____ del Municipio de _____. Este proyecto estará compuesto por _____ apartamentos, parqueaderos _____.

TERMINO DE CONSTRUCCIÓN: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** declara que el término aproximado de duración de construcción del **PROYECTO** será de _____) meses en total y por etapa _____ meses por cada una, este término iniciará a contar desde la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** inicie las obras y será diferente al término de entrega de las unidades inmobiliarias el cual

será informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los respectivos contratos que se celebren entre ellos

2.11. UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO. Serán los inmuebles, sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2.001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO**.

2.12. EL FINANCIADOR O LOS FINANCIADORES. Son las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que facilitarán a título de mutuo al **FIDEICOMISO** los recursos para la construcción del **PROYECTO**. **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** no serán parte de este Contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** actuarán como obligados solidario y avalistas del mismo.

2.13. EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO. Son las entidades financieras, con capacidad para otorgar créditos de largo plazo para la financiación en el sector de la construcción a los **COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**. **EL FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, puede ser el mismo **FINANCIADOR**, y no será parte de este Contrato.

PARÁGRAFO: En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **COMPRADOR**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, dentro de los veinte (20) días siguientes de la firma de la escritura pública de transferencia a título de compraventa en favor del **COMPRADOR**.

2.14. INMUEBLE: Será el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, cuya transferencia se hará por parte del **TRADENTE** por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Este inmueble será transferido a más tardar el _____ o antes de cumplirse el termino para cumplir las condiciones de la **FASE PREVIA**, en la cual se tendrá que anexar estudio de títulos concepto favorable aprobado por la **FIDUCIARIA**.

2.15. BENEFICIARIOS: para todos los efectos legales, fiscales y tributarios, serán **BENEFICIARIOS** los **FIDEICOMITENTES** en proporción directa a la participación que cada uno de ellos tiene en el **FIDEICOMISO**.

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

CLÁUSULA CUARTA. NATURALEZA DEL CONTRATO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1.993); por lo tanto los bienes fideicomitados constituyen un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** independiente y separado de los patrimonios de las partes en este Contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**. En consecuencia, los bienes de propiedad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO** garantizan exclusivamente las obligaciones contraídas por **LOS FIDEICOMITENTES** para dar cumplimiento a la finalidad perseguida, de acuerdo con los términos del

presente Contrato. Este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** es de carácter irrevocable de manera que **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán modificar el destino de los bienes fideicomitidos.

CLÁUSULA QUINTA. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES

1. **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que han cumplido y cumplirán con todas las obligaciones de suministro de información y registro, ante la autoridad administrativa del respectivo Municipio o Distrito donde se desarrollará el **PROYECTO**.
2. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA. LOS FIDEICOMITENTES** 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 **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190 de 1995, Ley 747 de 2002, Ley 1708 de 2014 y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

3. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO DE LAS LEYES. LOS FIDEICOMITENTES** 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, para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
4. **AUTORIZACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES** lo mismo que las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, 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 de exención, radicación o registro, notificación u otro acto de Autoridad Gubernamental o de persona alguna en relación con la celebración del contrato y la ejecución del mismo.
5. **PROPIEDAD INTELECTUAL. LOS FIDEICOMITENTES** son propietarios, o están licenciados para utilizar la totalidad de la propiedad intelectual necesaria para el desarrollo de sus negocios, tal como éstos se adelantan en la actualidad. No se ha instaurado, ni está pendiente reclamación sustancial alguna por parte de ninguna persona, que objete o cuestione al uso, la validez o efectividad de la propiedad intelectual. A la fecha **LOS FIDEICOMITENTES** no tienen conocimiento de la existencia de alguna base válida para una reclamación en tal sentido. Los usos de la propiedad intelectual por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** no infringen los derechos de ninguna persona en ningún aspecto sustancial.

6. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS.** Según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES**, no están pendientes, ni existen amenaza de litigios, investigaciones, acciones legales o de procesos, incluyendo reclamos ambientales, por parte de o ante las autoridades judiciales, administrativas, arbitrales o agencia gubernamental (i) que busquen restringir o prohibir la realización de las operaciones propias del objeto social, (ii) que impongan alguna limitación sustancial sobre, o que resulte en una demora considerable en la capacidad de **LOS FIDEICOMITENTES** de ejecutar el presente contrato o (iii) que pretendan afectar la naturaleza legal, validez o exigibilidad de cualquier obligación de este contrato.

7. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS** A la fecha, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes, excepto cuando la omisión de hacerlo bien sea individualmente o en conjunto, no pueda razonablemente esperarse que resulte un efecto materialmente adverso. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento.

8. **IMPUESTOS. LOS FIDEICOMITENTES** han presentado o han dispuesto que se presenten, las declaraciones de renta que según el leal saber y entender de **LOS FIDEICOMITENTES** se deben presentar, y han pagado la totalidad de impuestos, o han celebrado acuerdos para el pago de los mismos que estaban vencidos o eran pagaderos sobre dichos ingresos, o sobre cualesquiera liquidaciones efectuadas en su contra o cualquiera de sus bienes y todos los demás impuestos, tasas, contribuciones, honorarios u otras cargas impositivas sobre los mismos por parte de una autoridad gubernamental. No existen gravámenes tributarios contra **LOS FIDEICOMITENTES**, o requerimientos con respecto a impuestos, tasas, contribuciones, o cualquier otra carga impositiva, que limite o pueda limitar de alguna forma el cumplimiento y ejecución del presente contrato por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**. Así mismo, declara **LOS FIDEICOMITENTES** que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

9. **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a salir a la defensa de 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 obligan 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 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** en tal sentido a **LOS FIDEICOMITENTES** y una vez dichas condenas se

encuentren en firmes y debidamente ejecutoriadas, declarando, entre otras, la culpa de LOS FIDEICOMITENTES. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

10. Para todos los efectos legales, teniendo en cuenta que en el presente contrato más de una persona jurídica ostentan la calidad de **FIDEICOMITENTE**, y en caso de que se haga necesario tomar alguna decisión que no cuente con la respectiva instrucción previa, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por la Fiduciaria mediante comunicación escrita a las direcciones registradas en la Fiduciaria, conforme a este contrato, por LOS FIDEICOMITENTES. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de **FIDEICOMITENTES** y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

CLÁUSULA SEXTA. OBJETO. El presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE** tiene por objeto constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** afecto a las siguientes finalidades, en desarrollo de las cuales **LA FIDUCIARIA** deberá cumplir su gestión:

EN LA FASE PREOPERATIVA:

1. Administrar los recursos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los Fondos de Inversión Colectiva que administra la **FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan los requisitos de desembolso verificados por la **FIDUCIARIA**, en los términos de la cláusula décima primera siguiente.
2. En los términos del presente Contrato, recibir y administrar los activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES** y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Mantener la titularidad jurídica y, administrar **EL INMUEBLE**, junto con los demás activos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**, y permitir y facilitar el desarrollo del **PROYECTO**.
4. **LA FIDUCIARIA** entregará a título de comodato precario el **INMUEBLE** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La **FIDUCIARIA** no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia que ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.

EN LA FASE OPERATIVA:

5. Poseer, tener y administrar recursos dinerarios que reciba:
 - a. De los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los aportes que hagan con recursos propios desde el momento de las separaciones de las unidades. Dichos recursos se tendrán en la contabilidad como pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
 - b. De los créditos que contrate **EL FIDEICOMISO** con el **FINANCIADOR**; estos recursos se contabilizarán como pasivos del **FIDEICOMISO**.

- c. De los desembolsos de los créditos individuales que a los **BENEFICIARIOS DE AREA** les otorguen el **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**.
 - d. De los que a título de aportes hagan **LOS FIDEICOMITENTES**.
6. Transferir las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los términos establecidos en el presente Contrato y en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**”.
 7. Atender el servicio de la deuda adquirida por **EL FIDEICOMISO** con **EL FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, con los recursos del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, si los hubiere, en las condiciones que se acordaren con el respectivo **FINANCIADOR** o **FINANCIADORES**.
 8. Por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, impartida con la firma del presente Contrato, realizar periódicamente los desembolsos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.
 9. Entregar a los **BENEFICIARIOS** lo que corresponda a su **BENEFICIO**, según se pacta para ese efecto en este Contrato, siempre y cuando existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA en virtud del presente Contrato, en ningún momento asume obligaciones derivadas de la construcción, promoción, gerencia, veeduría y desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no contrae ninguna obligación frente al control y seguimiento de la construcción del **PROYECTO**, esta obligación estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR hace expresa su intención de llevar por su exclusiva cuenta y riesgo y con total autonomía administrativa, técnica y financiera en los inmuebles fideicomitidos el **PROYECTO** denominado.

PARÁGRAFO CUARTO. En desarrollo del objeto del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO QUINTO: LA FIDUCIARIA podrá oponerse al ingreso, registro, designación y/o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por sí o por instrucción de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o **CONSTRUCTOR**, vincularse al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas.

PARÁGRAFO SEXTO. LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan ingresar terceros al **FIDEICOMISO** en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA**, todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en los Parágrafos anteriores, que **LA FIDUCIARIA** le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refieren dichos Parágrafos.

PARÁGRAFO OCTAVO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2.012 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.

PARÁGRAFO NOVENO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 DE DOMINIO PRIVADO**, en los términos establecidos en la Ley 1.480 de 2.011 - Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha Ley, reconociendo en todo caso que **LA FIDUCIARIA** no responderá por tales conceptos, teniendo en cuenta que **LA FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.

PARÁGRAFO DÉCIMO: Las partes conocen y aceptan que quien fija y negocia los valores para la enajenación de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin intervención de la **FIDUCIARIA** ni del **FIDEICOMISO**, por **tanto EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, exonera de toda responsabilidad a la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUÓNOMO**, por la determinación del valor de las enajenaciones que celebre el **FIDEICOMISO**, en su calidad de tradente propietario fiduciario.

CLÁUSULA SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE BIENES A LA FIDUCIARIA Y CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

EL TRADENTE por cuenta del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** transferirá **EL INMUEBLE**, en el plazo indicado quedando a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, atender las observaciones contempladas en el numeral 2.13 anteriores en el término establecido en dicha definición.

PARÁGRAFO. VALOR DEL INMUEBLE. EL INMUEBLE, se aportará por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos antes citados al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por un valor de _____ **DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$_____00)**. Este valor lo determina el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin injerencia ni responsabilidad de la **FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA OCTAVA. SANEAMIENTO Y LIBERTAD DE USO Y APROVECHAMIENTO DEL BIEN. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que EL INMUEBLE que será transferido, se encuentra libre de limitaciones al dominio; y se compromete en forma irrevocable a salir al saneamiento por vicios de evicción acuerdo con la Ley, teniendo en cuenta que estará destinado al desarrollo de un Proyecto de Construcción Inmobiliario en los términos y condiciones previstos en el contrato de fiducia que consta en este documento, obligación que adquieren no sólo para con LA FIDUCIARIA sino también para con los terceros a quienes el PATRIMONIO AUTÓNOMO transfiera bienes en cumplimiento del presente Contrato; saneamiento éste que constará en los CONTRATOS DE ADHESIÓN que suscribirá EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con los BENEFICIARIOS DE ÁREA de unidades inmobiliarias y en escrituras públicas de transferencias que suscribirán EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR directamente con los BENEFICIARIOS DE ÁREA de unidades inmobiliarias, de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR saldrá al saneamiento respecto del lote sobre el que se desarrollará el PROYECTO y respecto de las unidades resultantes del mismo.

PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga con la suscripción del presente contrato a atender las observaciones citadas en la definición 2.13 anterior, a efectos de que el INMUEBLE se encuentre a paz y salvo por todo concepto.

8.1 ESTUDIO DE TÍTULOS. LOS FIDEICOMITENTES, se obligan con suscripción del presente documento a presentar estudio de títulos del INMUEBLE con concepto favorable, sin ningún tipo de observación de un abogado aprobado por la Entidad Financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue la FINANCIACION para el efecto, previo a cumplirse las condiciones de la FASE PREVIA.

8.2 COMODATO. LA FIDUCIARIA, mediante instrucción de LOS FIDEICOMITENTES que se entiende otorgada con la firma del presente documento, entregará al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR en comodato a título precario EL INMUEBLE fideicomitado. Con la suscripción de la escritura pública mediante la cual EL FIDEICOMISO adquiera la propiedad del INMUEBLE, se entiende recibido el mismo por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR tendrá respecto de los bienes entregados en comodato las obligaciones señaladas en los artículos 2.203 y siguientes del Código Civil. En razón a la causa del presente Contrato, y para los efectos del artículo 2.216 del Código Civil, LA FIDUCIARIA no indemnizará por las expensas que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR haga para la conservación o mejoramiento del INMUEBLE fideicomitado.

El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

8.3. PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO. Se prohíbe expresamente al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ceder el contrato de comodato.

8.4. La contabilización de la construcción se realizará mediante la legalización de anticipos, para lo cual será necesario que la información respectiva este suscrita por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

CLÁUSULA NOVENA. VALOR DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

9.1. Para los efectos de determinar el valor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se tendrá en cuenta el valor de costo de todos los activos afectos a él, el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de las cuales informará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a **LA FIDUCIARIA**, mediante certificación suscrita por su Representante Legal y su Revisor Fiscal, en el marco de las normas contables y tributarias, de imperativo cumplimiento dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la firma de la transferencia del **INMUEBLE**.

Si la **FIDUCIARIA** llega a enterarse o a tener conocimiento, por cualquier medio, de un hecho que afecte, altere, pueda o haya podido disminuir el monto de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, deberá tomar las medidas necesarias tendientes a hacerlo menos gravoso, para lo cual deberán colaborar **EL FIDEICOMITENTE**.

PARÁGRAFO: El reporte de costos antes citado, será el soporte a fin de llevar la contabilidad del presente negocio fiduciario.

9.2. INCREMENTOS EN EL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

El activo del **FIDEICOMISO** se incrementará con **EL INMUEBLE**, en los términos citados en el presente contrato y con los aportes de la construcción realizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** necesarios para lograr la culminación de la promoción, construcción y venta del **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda obligado a transferir los recursos necesarios para desarrollar el objeto del presente Contrato, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de **LA FIDUCIARIA**. Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al **FIDEICOMISO** y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

CLÁUSULA DECIMA. DESEMBOLSOS CON CARGO A LOS RECURSOS DEL FIDEICOMISO.

10.1. Con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **LA FIDUCIARIA** deberá desembolsar, los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos citados en éste contrato, necesarios para la construcción y el desarrollo del **PROYECTO**, de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente Contrato, con destino a las siguientes partidas:

10.1.1. Todos los costos directos e indirectos, comisión fiduciaria, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para el desarrollo del **PROYECTO**, contribuciones, así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen

o se efectúen en desarrollo del presente contrato, incluidos los costos de promoción y de construcción.

- 10.1.2.** Los gastos necesarios para la administración, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en general para la ejecución del **FIDEICOMISO**.
- 10.1.3.** Las devoluciones que soliciten los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de acuerdo con lo establecido con éstos en los respectivos documentos denominados “**CONTRATO DE ADHESIÓN**”.

10.2. PRELACIÓN DE PAGOS Con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, LA **FIDUCIARIA** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

- 1. COMISIONES de LA FIDUCIARIA.**
- Los gastos y costos directos o indirectos necesarios para la comercialización, construcción y ventas del **PROYECTO**
- Desistimiento de ventas a los **BENEFICIARIO DE AREA**.
- Obligaciones a favor del **FINANCIADOR**.
- Beneficios y utilidades del **PROYECTO** para **LOS FIDEICOMITENTES**.

10.3. RESTITUCIÓN POR EL APOORTE DEL INMUEBLE Y BENEFICIOS

10.3.1. FUENTE DEL DERECHO DEL BENEFICIARIO. A cambio de los aportes o de los bienes mencionados en el presente Contrato, se adquieren los derechos patrimoniales que surgen de este **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, denominados derechos fiduciarios, los cuales, de acuerdo con su naturaleza, implican el derecho a recibir los bienes y beneficios establecidos en el presente **CONTRATO**.

10.3.2. RESTITUCION POR EL APOORTE DEL INMUEBLE AL PATRIMONIO AUTÓNOMO. La restitución del aporte efectuado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** corresponde a la suma por la cual se efectuó la transferencia del **INMUEBLE** al presente **FIDEICOMISO**, dicha restitución se efectuará por solicitud del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** siempre y cuando el flujo del **PROYECTO** lo permita y existan recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

10.3.3. UTILIDADES. LA FIDUCIARIA entregará a los **FIDEICOMITENTES** los excedentes o bienes que quedaren después de cancelados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO** según su participación:

PARÁGRAFO: Todas las sumas de dinero aquí mencionadas serán giradas siempre y cuando existan recursos en el **FIDEICOMISO** y el flujo de caja del **PROYECTO** lo permita. Se deja constancia que ni la **FIDUCIARIA** ni

el FIDEICOMISO, asumen obligaciones relacionadas con los giros con terceros, toda vez que únicamente se realizarán los mismos en caso de que existan recursos y únicamente en el fideicomiso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. DESARROLLO DEL FIDEICOMISO. El presente FIDEICOMISO será desarrollado en los siguientes términos:

11. FASE PREOPERATIVA. Tiene por objeto la elaboración de los estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada obtención de recursos por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, encaminados a la realización del **PROYECTO** y a la promoción del mismo.

La Fase Pre-operativa tendrá una duración aproximada de _____ meses, contados a partir de la fecha de suscripción de éste contrato, El término indicado se entenderá prorrogado automáticamente por una sola vez y por un período igual a la inicial, en el evento de no alcanzarse el punto de equilibrio en la fecha indicada.

11.1. CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. Para que se dé el cumplimiento de la Fase Pre-operativa, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá acreditar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de ésta Fase, el cumplimiento de los siguientes requisitos:

11.1.1. Que presente a **LA FIDUCIARIA** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la normatividad vigente para el desarrollo del **PROYECTO**.

11.1.2. Que presente a **LA FIDUCIARIA** la licencia de construcción de las unidades del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la normatividad vigente.

11.2.3. Certificado de libertad y tradición del **INMUEBLE**, en el cual conste la transferencia al **FIDEICOMISO** libre de todo gravamen y limitación al dominio a excepción de la hipoteca que garantiza el crédito constructor para la financiación del proyecto junto con el estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado autorizado por la FIDUCIARIA.

11.1.3. Que **LA FIDUCIARIA** reciba copia de los documentos denominados "**CONTRATO DE ADHESIÓN**" que por lo menos equivalgan al ____ por ciento (___%) de las Unidades que conforman el **PROYECTO**, es decir el punto de equilibrio se alcanzará cuando se reciban por cada etapa las siguientes "**CONTRATO DE ADHESIÓN**": _____ **CONTRATO DE ADHESIÓN**

11.1.4. Que no se encuentre registrada medida cautelar alguna en contra de **LOS FIDEICOMITENTES**, en las bases de datos administradas por **LA FIDUCIARIA**.

11.1.5. Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** presente a **LA FIDUCIARIA**, Carta de Aprobación de Crédito Constructor por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera.

11.1.6. Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** haya pagado la **COMISIÓN FIDUCIARIA** mencionada en la Cláusula Vigésima Primera y los Gastos, si hay lugar a ellos, a que alude la Cláusula Vigésima Segunda.

11.2. NO CUMPLIMIENTO DE LA FASE PREOPERATIVA. En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en el Numeral 11.1. anterior para cada etapa del **PROYECTO**, según corresponda durante el término de duración de la Fase Pre-operativa, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y **LA FIDUCIARIA** mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá de forma inmediata a los respectivos **BENEFICIARIOS DE AREA**, a la terminación de la Fase, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación al **BENEFICIARIO DE AREA** en la cuenta indicada en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**” dentro del término antes señalado, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del beneficiario de los recursos.

PARÁGRAFO. Las partes dejan expresa constancia que la responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** durante la Fase Pre-operativa, se limita a recibir los documentos en que se acreditan por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Numeral 11.1. de esta Cláusula y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos. Se deja constancia que dichas condiciones no comprometen la viabilidad del **PROYECTO**, y que han sido definidas exclusivamente y bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin injerencia de la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO: No se tendrán en cuenta para el cumplimiento del punto de equilibrio, las **CONTRATO DE ADHESIÓN** suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales o miembros de la Junta Directiva de la sociedad de **EL FIDEICOMITENTE**. De igual manera no se contarán para el punto de equilibrio **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** que no hayan cumplido con el proceso de conocimiento del cliente ante la **FIDUCIARIA**

11.3. FASE OPERATIVA. Esta Fase se activa para cada etapa del **PROYECTO** a partir de la acreditación ante **LA FIDUCIARIA** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, del

cumplimiento de los requisitos establecidos en el Numeral 11.1. de esta Cláusula. Esta fase tendrá una duración aproximada de _____ (_____) meses contados a partir del cumplimiento del término de la **FASE PREVIA**.

A partir de este momento, las sumas de dinero depositadas por los **BENEFICIARIOS DE AREA** en los Encargos Fiduciarios de Inversión durante la Fase Pre-operativa, al igual que las que se depositen en el futuro en cumplimiento de lo establecido en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**”, junto con sus rendimientos, serán destinados por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, no estando a cargo de **LA FIDUCIARIA** la verificación del destino final de dichas sumas de dinero, por no ser objeto del presente **FIDEICOMISO** el desarrollo ni control a su cargo del **PROYECTO**. Se deja expresa constancia que los rendimientos no hacen parte del valor de la Unidad Inmobiliaria.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Pre-operativa, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** suscribirá directamente los “**CONTRATO DE ADHESIÓN**” para las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, de las cuales deberá remitir relación a **LA FIDUCIARIA** en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de **LA FIDUCIARIA** cuando esta lo requiera. Debiéndose dar claridad a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** de la necesidad de que éstos conozcan los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, y por tanto la entrega de la copia del mismo por cuenta de la **FIDUCIARIA**, la obligación en cabeza de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de salir al saneamiento respecto del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO**, y directamente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por la obligación del salir al saneamiento respecto de las Unidades resultantes del mismo, y que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.
2. Entregar a **LA FIDUCIARIA** durante el término de duración de la Fase Pre-operativa del presente **FIDEICOMISO**, los documentos relacionados en el Numeral 11.1. de la Cláusula Décima Primera.
3. Estampar de manera ordenada y correcta los stickers o etiquetas que le sean entregados por **LA FIDUCIARIA** en el original y copia del formulario de vinculación de clientes, en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**” y en la planilla de control de asignación de las Tarjetas Empresariales, con el fin de identificar en estos documentos el Encargo Fiduciario Individual que corresponda a cada Unidad Inmobiliaria del **PROYECTO**. **EL FIDEICOMITENTE** responderá ante **LA FIDUCIARIA**, los **BENEFICIARIOS DE AREA** y terceros por cualquier inconsistencia que se presente por la inadecuada asignación de los stickers.
4. Remitir periódicamente a **LA FIDUCIARIA**, junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE AREA**, la información de éstos últimos y el número de Tarjetas Empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.

5. Remitir semanalmente la planilla de control de asignación de Tarjetas de Recaudo Empresarial a **LA FIDUCIARIA** debidamente diligenciada.
6. Abstenerse de recibir de los **BENEFICIARIOS DE AREA** las sumas de dinero correspondientes a la separación de los inmuebles del **PROYECTO**, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) indicada por **LA FIDUCIARIA**. Lo anterior debido a que en ejecución del presente contrato en todas sus etapas no podrá ni directamente ni a través de sus agentes o representantes recibir dinero directamente, ningún **FIDEICOMITENTE**.
7. Indicar a los **BENEFICIARIOS DE AREA** el número de la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) donde deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por **LA FIDUCIARIA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento del Encargo Fiduciario que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** suscriba con **LA FIDUCIARIA**. Los recursos consignados en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** generarán rendimientos a partir de la fecha en la cual **LA FIDUCIARIA** reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** la información de estos últimos y el número de Tarjetas Empresariales para efectuar los recaudos que se hayan entregado.
8. A utilizar de manera adecuada y legal la clave de acceso de consulta al portal empresarial de la entidad financiera que corresponda, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** de cualquier responsabilidad por este uso.
9. A no efectuar ningún cambio al documento denominado "**CONTRATO DE ADHESIÓN**". En el evento en que se realicen modificaciones al "**CONTRATO DE ADHESIÓN**", sin previa autorización de **LA FIDUCIARIA**, **LA FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato y procederá a devolver los recursos a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
10. Asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales de los **ENCARGANTES** a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato.
11. Obtener de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, la autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente Contrato y conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. 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 CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.
12. Realizar las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT y el Manual de Procedimientos de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad. Lo anterior no exime a **LA FIDUCIARIA** de la responsabilidad del conocimiento de cliente para el control y prevención de lavado de activos. Igualmente **EL FIDEICOMITENTE** deberá informar oportunamente a **LA FIDUCIARIA** cualquier cambio en el personal autorizado para la realización de las entrevistas.
13. En virtud de lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la b de los documentos que soporten la vinculación del **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, por el termino establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición

de la Fiduciaria cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

- 14. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a informar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, que única y exclusivamente deben consignar los recursos en la cuenta del **FIDEICOMISO**. Lo anterior, en el entendido de que **EL FIDEICOMITENTE** no podrá recibir directamente los recursos de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, ni a través de sus agentes o representantes.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta con la suscripción del presente Contrato, que conoce y acepta los reglamentos de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en las cuales se invertirán los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** y de igual forma autoriza de forma expresa, que los recursos igualmente se pueden mantener en depósitos a la vista en la matriz de **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la firma del presente Contrato, declara que responderá directamente ante a **LA FIDUCIARIA**, los **BENEFICIARIOS DE AREA** y terceros, por los recursos de los **BENEFICIARIOS DE AREA** que existan en la cuenta recaudadora del presente **FIDEICOMISO** debidamente identificada.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Pre-operativa, **LA FIDUCIARIA** se obliga a:

1. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las etiquetas del código de barras, el formato de planilla de control de asignación de Tarjetas de Recaudo Empresarial y el formato de orden de operación.
2. Recibir de los **BENEFICIARIOS DE AREA** las cuotas pactadas con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el documento denominado "**CONTRATO DE ADHESIÓN**" en una cuenta corriente de la entidad financiera que corresponda, la cual será bloqueada para recaudo exclusivo con Tarjeta de Recaudo Empresarial.
3. Invertir los recursos recibidos de los **BENEFICIARIOS DE AREA** en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, en un encargo único por cada uno de los clientes pero agrupándolos a todos en una misma subcuenta. **LA FIDUCIARIA** invierte estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE AREA**. Los recursos entregados generaran rendimientos respectivos desde que son entregados a la **FIDUCIARIA** por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**. **LA FIDUCIARIA** sólo recibirá recursos de los **BENEFICIARIOS DE AREA** hasta un número igual al de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos del respectivo fondo de inversión colectiva.
4. Mantener a disposición de los **BENEFICIARIOS DE AREA** los recursos por ellos consignados cuando: a) Se cumpla el plazo de la Fase Pre-operativa o su prórroga y no se hayan cumplido las condiciones previstas en el Numeral 11.1. de la Cláusula Décima Primera de este Contrato; b) Los **BENEFICIARIOS DE AREA** desistan o se produzca su retiro del negocio. En el evento previsto en el Literal a), los recursos se restituirán,

junto con los rendimientos producidos, previo descuento de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, de forma inmediata a la terminación de la Fase Pre-operativa y siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **BENEFICIARIO DE AREA** en el documento denominado "**CONTRATO DE ADHESIÓN**". En el caso previsto en el Literal b), LA FIDUCIARIA descontará como sanción la suma prevista en la Cláusula Décima Novena del presente Contrato, la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, mencionada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera del presente Contrato y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar; y el saldo de los recursos, si los hubiere, se entregarán mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente al número de cuenta indicado por el **BENEFICIARIO DE AREA** en el documento denominado "**CONTRATO DE ADHESIÓN**", de forma inmediata a la radicación de la comunicación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en que da cuenta del correspondiente retiro, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por LA FIDUCIARIA para el efecto. Si LA FIDUCIARIA no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada por el **BENEFICIARIO DE AREA** en el documento denominado "**CONTRATO DE ADHESIÓN**", dentro de los QUINCE (15) días hábiles siguientes a la comunicación del retiro, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por LA FIDUCIARIA a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

5. LA FIDUCIARIA dará información a los **BENEFICIARIOS DE AREA** respecto del estado del **FIDEICOMISO**, toda la información relacionada con el estado del **PROYECTO** será suministrada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
6. Verificar el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en la cláusula décima primera anterior, a efectos de proceder a desembolsar los recursos en los términos indicados en el presente contrato
7. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y CONSTRUCTOR** un extracto del movimiento de los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** a LA FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las **COMISIONES** y retenciones causadas.
8. Presentar los informes a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, conforme a lo regulado en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia financiera de Colombia.
9. Informar a los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en caso en que no se cumplan las condiciones por parte del **FIDEICOMITENTE**, vencido el termino establecido en el numeral 11 de la cláusula décima primera antes citada.
10. Llevar la contabilidad conforme a la normatividad vigente y a las estipulaciones establecidas en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. PROCEDIMIENTO DURANTE LA FASE PREOPERATIVA DEL FIDEICOMISO. Durante la Fase Pre-operativa del **FIDEICOMISO**, LA FIDUCIARIA observará el siguiente procedimiento:

1. Los **BENEFICIARIOS DE AREA** interesados en adquirir alguna de las Unidades Inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, deberán consignar las sumas de dinero correspondientes, en la cuenta de recaudo con el sistema de código de barras (Tarjeta Empresarial) que indique **LA FIDUCIARIA**, desde la primera cuota, para lo cual cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** deberá suscribir **CONTRATO DE ADHESIÓN**.
2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** enviará a **LA FIDUCIARIA** una relación periódica detallada de las consignaciones efectuadas por los **BENEFICIARIOS DE AREA**, anexando los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los **BENEFICIARIOS DE AREA**, con el fin de conciliar la información y constituir dentro de los siguientes cinco (5) días hábiles, los Encargos Fiduciarios Independientes en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre de cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA**, una vez constituidos los Encargos Fiduciarios los recursos de la cuenta recaudadora serán adicionados a estos una vez estén disponibles en la cuenta. La totalidad de dichos encargos independientes serán agrupados en una subcuenta en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**.
3. Los **BENEFICIARIOS DE AREA** a través del documento denominado "**CONTRATO DE ADHESIÓN**", autorizan a **LA FIDUCIARIA** a que las sumas de dinero que paguen y sus rendimientos, una vez cumplidas las condiciones señaladas en el Numeral 11.1. de la Cláusula Décima Primera del presente Contrato, sean destinadas por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a cubrir la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Operativa del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a:

15.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR RELACIONADAS CON LA FINANCIACIÓN DEL PROYECTO.

- 15.1.1. Se obliga a suministrar todos los recursos necesarios para que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** pueda cumplir con las prestaciones que se prevén como actos o contratos de cumplimiento de la finalidad de este contrato, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**.
- 15.1.2. Todos LOS **FIDEICOMITENTES** se obligan a avalar y/o garantizar personalmente, los créditos que el **FIDEICOMISO** obtenga para financiar la construcción del **PROYECTO**.
- 15.1.3. Se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando los recursos adicionales que sean requeridos por **LA FIDUCIARIA** por lo menos con ocho (8) días de anterioridad, dentro del día hábil anterior al respectivo vencimiento.
- 15.1.4. Asegurará la construcción del **PROYECTO**, asumiendo el riesgo de su terminación aportando los recursos necesarios para que se logre dicha terminación.

- 15.1.5. Aportará directamente los recursos necesarios para que se logre la terminación del **PROYECTO**.
- 15.1.6. Informará a **LA FIDUCIARIA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ocurrencia de eventos que puedan afectar el pago del servicio de la deuda en favor del **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES** y el desarrollo del **PROYECTO**.
- 15.1.7. Entregará a **LA FIDUCIARIA** copia de la Carta de aprobación de Crédito del **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES** otorgado al **FIDEICOMISO**, así como todos los documentos mediante los cuales se realicen modificaciones, adiciones o aclaraciones al mismo.
- 15.1.8. Autoriza que los activos que se encuentran en el **FIDEICOMISO**, se destinen a garantizar los créditos que se requieran para la ejecución del **PROYECTO** bajo las condiciones establecidas en el presente Contrato.
- 15.1.9. Se obliga a entregar un cronograma general de pagos del crédito con el visto bueno del **FINANCIADOR** o los **FINANCIADORES**, el cual deberá contener como mínimo: (i) Flujo de pagos detallado. (ii) Fecha en que deberán efectuarse los pagos. (iii) Valores a pagar en cada una de las fechas.
- 15.1.10. Se obliga a remitir mensualmente a la Fiduciaria dentro de los tres (3) primeros días hábiles, soportes de desembolso de crédito, pagos a la deuda indicando el concepto (capital e intereses) en los casos que hayan sido efectuados o recibidos directamente por el Fideicomitente. Así mismo debe remitir mensualmente en los formatos establecidos por la Fiduciaria el detalle por tercero de las subrogaciones y demás conceptos que afecten el valor de la deuda acompañados de los respectivos extractos de la obligación financiera.
- 15.1.10. En el evento en que la adquisición de los inmuebles individuales se efectúe sin financiación del **FINANCIADOR DE LARGO PLAZO**, la parte correspondiente al valor de la prorrata del inmueble a transferir en favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, deberá abonarse por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al crédito que aquel adquirió con el **FINANCIADOR**, el mismo día de la firma de la escritura pública de transferencia a título de beneficio en favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

15.2. OBLIGACIONES RELACIONADAS CON LA CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y DESARROLLO DEL PROYECTO.

15.2.1. **OBLIGACIÓN PRINCIPAL. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, tiene, sin perjuicio de otras que se indican en este documento, la obligación de ejecutar directamente todo el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**, entregando con posterioridad los inmuebles con el adelantamiento de todos los trámites pertinentes a la debida conexión de servicios públicos ante las empresas respectivas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, estará encargado de la gerencia y administración compartida conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en debida forma del **PROYECTO**.

15.2.2. OBLIGACIONES A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

15.2.2.1. Construir las Unidades Inmobiliarias y zonas comunes del plazo necesario para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **BENEFICIARIOS DE AREA** y de acuerdo con las especificaciones técnicas acordadas con estos en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**”.

15.2.2.2 Tramitar la prestación de los servicios públicos domiciliarios.

15.2.2.3. Dirigir la obra que comprende las funciones directiva y administrativas de la construcción, dentro del contexto de este contrato.

15.2.2.4. Garantizar la compra de la totalidad de los elementos, materiales y equipos necesarios para la construcción.

15.2.2.5. Garantizar la contratación del 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 entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. De igual forma, garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones legales derivadas de las relaciones laborales que tenga con el personal empleado para el desarrollo del **PROYECTO**.

15.2.2.6. Adelantar las reparaciones de los inmuebles resultantes del **PROYECTO** que los **BENEFICIARIOS DE AREA** soliciten, en el plazo pactado con ellos.

15.2.2.7. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.

15.2.2.8. Garantizar a **LA FIDUCIARIA** y a los **BENEFICIARIOS DE AREA** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.

15.2.2.9. Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **BENEFICIARIOS DE AREA** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.

15.2.2.10. Realizar todas las gestiones y obtener todos los permisos, licencias y autorizaciones necesarias para desarrollar el **PROYECTO**. No será responsabilidad y obligación de **LA FIDUCIARIA** suscribir como titular las Licencias de Urbanización, Parcelación, Subdivisión y Construcción y las demás que se requieran para desarrollar el **PROYECTO**, las mismas serán solicitadas de manera directa por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de lo previsto en el Decreto 1.469 de 2.010.

15.2.2.11. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.

15.2.212. Informar mensualmente a **LA FIDUCIARIA** el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** tomando como base este valor actualice el valor del **FIDEICOMISO**.

15.2.213. Responder ante el **FIDEICOMISO** y/o los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.

15.2.214. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe llevar el control presupuestal de las obras relacionadas con el **PROYECTO**.

15.2.215. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** realizará la entrega material de las Unidades Inmobiliarias.

15.2.216. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** constituirá con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la siguiente póliza de seguros, por el valor y condiciones aquí establecidas, siendo entendido que el costo de dichas pólizas será asumido por el **PROYECTO**:

- **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos directos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. La(s) póliza(s) deberá(n) encontrarse constituida(s) a partir de la fecha de inicio de obra, fecha de inicio que constara en la respectiva acta de inicio y que deberá ser informada por escrito por parte de **EL FIDEICOMITENTE** a **LA FIDUCIARIA** dentro de (5) días hábiles siguientes a la fecha del inicio de obra y remitida(s) junto con el recibo de pago para la respectiva verificación y validación de la(s) misma(s) por parte de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual se tendrá en cuenta: 1) Valor asegurado, 2) Recibo de pago, 3) Vigencia de la póliza y 4) Beneficiario de la Póliza. Frente a este último punto se tendrá como beneficiario a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. No obstante lo anterior, si los seguros solicitados por **EL FINANCIADOR** coinciden con el seguro todo riesgo construcción, se tendrá como beneficiario del mismo a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y al **FINANCIADOR** por el valor efectivamente desembolsado del crédito otorgado al **FIDEICOMISO**.

15.2.217. Dirigir las gestiones tendientes al buen desarrollo del **PROYECTO**.

15.2.218. El desarrollo arquitectónico del **PROYECTO**; la supervisión general del diseño arquitectónico, así como la supervisión de los mismos durante el tiempo de construcción; la programación y presupuesto y sus respectivos controles, para lo cual deberá elaborar el presupuesto a valor presente y el programa de obras de urbanismo interno si a ello hubiere lugar, y obras de construcción de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**, así como llevar a cabo el control del presupuesto y la supervisión de la programación en relación con el mismo.

15.2.2.19. Retirar al finalizar el presente Contrato, toda la publicidad del **PROYECTO** en la cual se mencione a **LA FIDUCIARIA**.

15.2.2.20. Reportar mensualmente por escrito a **LA FIDUCIARIA**, las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos, con la finalidad de que **LA FIDUCIARIA** efectúe los registros contables dentro del **FIDEICOMISO**.

15.2.2.21. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a ejercer por sí o por interpuesta persona la Administración Provisional del **PROYECTO** en los términos de la Ley 675 de 2.001.

15.2.2.22. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a ejecutar el diseño arquitectónico del **PROYECTO**.

15.2.2.23. Contratará el personal que sea necesario para el diseño del **PROYECTO**. Los contratos laborales se celebrarán entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el personal que sea necesario. No existe ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA** y los trabajadores contratados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

15.2.2.24. Elaborar el diseño arquitectónico del **PROYECTO**, el cual comprende la elaboración del esquema básico, anteproyecto y proyecto final, incluyendo todos los planos urbanísticos, arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas) y detalles constructivos del **PROYECTO**, de acuerdo con las normas urbanísticas vigentes.

15.2.2.25. Adelantar ante las autoridades competentes las consultas necesarias para verificar el cumplimiento del **PROYECTO** propuesto con las normas urbanísticas y ambientales vigentes y atender en forma inmediata y oportuna las explicaciones y exigencias que formulen las autoridades respectivas y/o **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y/o las autoridades en relación con el **PROYECTO** y su adecuación a las normas urbanísticas vigentes.

15.2.2.26. La obtención de la Licencia de Construcción ante las entidades municipales correspondientes.

15.2.2.27. Elaborar todos los planos de localización, plantas, cortes, elevaciones, fachadas y cubiertas entre otros, así como todos los planos de detalles en escalas adecuadas, y en la cantidad suficiente para la correcta construcción del **PROYECTO**.

15.2.2.28. Elaborar los cuadros de áreas y especificaciones de obra necesarios para la correcta definición del **PROYECTO**.

15.2.2.29. Realizar la coordinación técnica del **PROYECTO**, esto es la revisión y coordinación de los diferentes estudios y diseños técnicos con el **PROYECTO** arquitectónico propuesto de manera que se garantice la total concordancia de todos los diseños requeridos para la ejecución del **PROYECTO**.

15.2.2.30. Realizar la dirección arquitectónica del **PROYECTO** hasta su total terminación.

15.2.2.31. Atender y solucionar de forma ágil y oportuna todas las consultas que se presenten relacionadas con la interpretación de los planos y especificaciones, así como las que surjan como resultado de la coordinación de los diferentes estudios y proyectos técnicos.

15.2.2.32. Mantener actualizados todos los planos arquitectónicos de las obras, de manera que éstos sean una representación fiel de ellas tal como fueron definidas.

15.2.2.33. En relación con el impuesto de delineación urbana, el mismo estará a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos exigidos por el ordenamiento jurídico. Las consecuencias que se deriven de la declaración y el pago errado serán asumidas directa y exclusivamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

15.2.2.34. Se entenderá como enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma. Esta obligación constará en las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MENRCANTIL** que se suscribirán con los **BENEFICIARIOS DE AREA**. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a asumir las obligaciones relativas a las medidas de protección al adquirente de vivienda a efectos de amparar los perjuicios patrimoniales y demás obligaciones que contempla el Decreto 282 de 2019.

15.2.2.35. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a protocolizar en la minuta de Escritura Pública de Transferencia a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MENRCANTIL** que se suscriba con los **BENEFICIARIOS DE AREA**, la certificación técnica de ocupación de trata la Ley 1796 de 2.016, en el caso que aplique.

15.2.2.36. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos entregados en desarrollo del presente contrato se destinaron al cumplimiento del objeto del presente contrato.

En caso de que dicha obligación no se cumpla en el término establecido, será cláusula de terminación unilateral del presente contrato en los términos de la cláusula vigésima cuarta siguiente.

15.2.2.37. Entregar por solicitud de la **FIDUCIARIA**, Entes de Control o Revisoría Fiscal de la Fiduciaria de ser el caso, la información que soporte, los registros contables de las operaciones en el **FIDEICOMISO**, información que debe estar disponible en todo momento, a fin de verificar la documentación que sustente las operaciones que registra el **PATRIMONIO AUTONOMO** en ejecución del contrato fiduciario. En consecuencia, se obliga a mantener la custodia de los soportes contables respectivos durante el término de la ley.

Teniendo en cuenta la regulación emitida por la Circular Básica Contable, de la Superintendencia Financiera de Colombia, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que, si no ha cumplido con la obligación de presentar el reporte de costos o mejoras del proyecto, dentro de los noventa días (90) anteriores a la solicitud de giro, **LA FIDUCIARIA** podrá suspender los mismos hasta que se cumpla dicha obligación.

Así mismo conoce y acepta que en caso de que no remita el reporte de costos en las periodicidades establecidas en el presente contrato y para emitir los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, estos contendrán una nota que de constancia de la omisión de entrega de la información y dicho incumplimiento podrá ser causal para terminar el presente contrato fiduciario, en los términos contemplados en la cláusula vigésima cuarta siguiente.

15.2.2.38. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a realizar la facturación de las enajenaciones del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. **LA FIDUCIARIA** procederá a suscribir las Escrituras de transferencia cuando reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la respectiva factura. Para efectos de la facturación, en cada factura se debe colocar la siguiente inscripción: “Facturación por mandato de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** actuando como Vocera del **FIDEICOMISO _____ - FIDUBOGOTA S.A.** identificado con NIT. 830.055.897-7. No efectuar Retención en la Fuente de acuerdo con lo establecido por el artículo 102 del Estatuto Tributario”.

15.3. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga a:

15.3.1. Suscribir el documento denominado **CONTRATO DE ADHESIÓN**, en el cual conste la autorización de parte de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** para que **LA FIDUCIARIA** entregue los recursos requeridos para el desarrollo del **PROYECTO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

15.3.2. Colaborar con los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en el trámite de su crédito individual y adelantar el análisis de la capacidad financiera de los **BENEFICIARIOS DE AREA** que adquieren las Unidades Inmobiliarias, actuando con la debida diligencia y cuidado en esta labor; debiendo solicitar la correspondiente información al operador de datos o información, estudiar los estados financieros de los **BENEFICIARIOS DE AREA** y revisar los ingresos por millón de cada uno de estos, sin perjuicio de otras diligencias que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** considere necesarias para este fin

15.3.3. Realizar las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE AREA** en los términos y condiciones establecidos en las normas que regulan el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT de **LA FIDUCIARIA**, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** empleará funcionarios debidamente capacitados para realizar dicha actividad.

15.3.4. Suscribir junto con **LA FIDUCIARIA** las Escrituras Públicas de Transferencia a **TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL**, de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO**. Los formatos de minutas

de Transferencia deben ser elaborados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir cláusula que indique que los **BENEFICIARIOS DE AREA** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cláusula que haga referencia al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** así como al saneamiento de las Unidades resultantes del mismo a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la cláusula en la que se establezca que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma

15.3.5. Garantizar el manejo de los soportes y documentos contables de acuerdo con las normas contables vigentes respectivas.

15.3.6 Hacer el seguimiento de los desembolsos de créditos del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** y de las cuotas por pagar, y hacer la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del **PROYECTO**.

15.3.7. Adelantar todos los trámites relacionados con el desarrollo, registro y demás actuaciones necesarias para que el **PROYECTO** cuente con el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA DURANTE LA FASE OPERATIVA DEL PROYECTO. Durante la Fase Operativa del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** se obliga a:

1. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el desarrollo por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad del **PROYECTO**.
2. Recibir, con el debido control, los recursos líquidos provenientes de: (i) Recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA**; (ii) Créditos individuales otorgados a los **BENEFICIARIOS DE AREA**; (iii) Recursos provenientes de créditos individuales, créditos otorgados al **FIDEICOMISO** por parte del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES** y (iv) Recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES**.
3. Invertir los recursos líquidos afectos al **FIDEICOMISO**, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** que tenga aprobados por la Superintendencia Financiera, y bajo las reglas de sus reglamentos, que se declaran conocidos, aceptados y recibidos por las partes con la suscripción de este Contrato.
4. Girar a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a título de anticipo o de restitución de aporte el valor correspondiente a sus aportes incluidos los anticipos a que haya lugar. La legalización de los desembolsos se efectuará mediante el sistema de legalización de anticipos en el formato que entregue **LA FIDUCIARIA**, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el Revisor Fiscal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**
5. Llevar un registro de los **BENEFICIARIOS DE AREA** dentro de este **FIDEICOMISO**.
6. **LA FIDUCIARIA** no asesorará a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en el trámite de su crédito individual.
7. **LA FIDUCIARIA** suscribirá las Escrituras Públicas de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el **PROYECTO**, para efectos de la tradición de las mismas, en su calidad de Tradente

y como Propietario Fiduciario para efectuar la tradición de los inmuebles conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del **PROYECTO**, de acuerdo con las **CONTRATO DE ADHESIÓN** suscritas entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los **BENEFICIARIOS DE AREA**. Los formatos de minutas de Transferencia deben ser aprobados previamente por **LA FIDUCIARIA**, debiendo incluir una cláusula que indique que los **BENEFICIARIOS DE AREA** conocen los términos del presente **CONTRATO DE FIDUCIA**, la cláusula que haga referencia al saneamiento del Lote sobre el que se desarrolla el **PROYECTO** en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y al saneamiento de las Unidades resultantes del mismo a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y la cláusula en la que se establezca que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

8. Suscribir como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** denominado **FIDEICOMISO**, los títulos de deuda del crédito que adquiera el **FIDEICOMISO**, una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** envíe a **LA FIDUCIARIA** una comunicación suscrita por su Representante Legal en la cual conste el avance de obra efectuado, teniendo en cuenta que dichos pasivos serán garantizados con los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y en ningún caso con los activos de **LA FIDUCIARIA**.
9. Presentar un informe de gestión cada mes calendario a los **FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes al corte, acompañado de una memoria sobre las actividades cumplidas, de conformidad con las normas legales. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente contrato, instruye a la **FIDUCIARIA** para remitir copia de los informes de gestión cada mes calendario al **FINANCIADOR**.
10. Llevar la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, registrando en ella, de conformidad con las normas legales y reglamentarias vigentes, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes fideicomitidos, las cuales serán reportadas mensualmente por escrito por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
11. Requerir a los **FIDEICOMITENTES** para que, en caso de insuficiencia de fondos en el **FIDEICOMISO**, transfieran al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los recursos necesarios para cumplir con el servicio de la deuda a favor del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**.
12. Dar aviso inmediato al **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**, en caso de insuficiencia de fondos en el **FIDEICOMISO** y de la imposibilidad de cumplir con los pagos al servicio a la deuda en favor del **FINANCIADOR** o **LOS FINANCIADORES**
13. Constituir gravámenes hipotecarios sobre el Lote de terreno en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, con el objeto de garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO** y del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de obligado solidario del crédito hipotecario otorgado para el desarrollo del **PROYECTO**, a favor del **FINANCIADOR**. En el evento que se requiera financiar faltantes temporales de caja, ocasionados por modificaciones al flujo de caja programado, a través de créditos puentes con fuente de pago en los recursos del **FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE** gestionará dichos créditos e informará a **LA FIDUCIARIA** para los trámites respectivos.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. OBLIGACIONES GENERALES DE LOS FIDEICOMITENTES SEGÚN CORRESPONDA. En desarrollo del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a:

1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica y a usar la información, logo y material publicitario de **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, siguiendo de manera estricta los lineamientos establecidos en el Anexo No. 6 del presente Contrato.
2. En subsidio del FIDEICOMISO, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá efectuar el pago de la remuneración de **LA FIDUCIARIA** y de los demás gastos derivados de la ejecución del presente Contrato.
3. **LOS FIDEICOMITENTES** a informar a **LA FIDUCIARIA** sobre los litigios, o cualquier persecución física o jurídica de que sean objeto los bienes fideicomitidos.
4. **LOS FIDEICOMITENTES** a informar a **LA FIDUCIARIA** la ocurrencia de eventos que comprometan su patrimonio de una u otra manera o la imposibilidad de seguir con sus negocios normalmente, tales como: a) Imposibilidad para pagar sus obligaciones comerciales; b) El llamamiento o aceptación a un Proceso de Reorganización o Liquidación Judicial en los términos establecidos en la Ley 1.116 de 2.006; c) La iniciación de dos o más procesos ejecutivos en su contra, así como la concurrencia de cualquier embargo de que sea objeto; d) La oferta de cesión de bienes o daciones en pago; e) El vencimiento por más de noventa (90) días de obligaciones contraídas con anterioridad a la existencia del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
5. Así mismo, manifiestan que con la constitución de este **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio, que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, posee bienes que son suficientes para atender dichos créditos, y mantiene la titularidad del derecho de beneficio, que en principio tiene el mismo valor que los bienes aportados.
6. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.
7. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la Ley 1.430 de 2.010.
8. Las demás asignadas por la Ley o por este Contrato

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA. En desarrollo del presente Contrato, **LA FIDUCIARIA** se obliga a:

1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la consecución de la finalidad del presente Contrato.
2. Mantener los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

3. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en cuanto sea informada por **LOS FIDEICOMITENTES**, de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes son por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
4. Pedir instrucciones a **LOS FIDEICOMITENTES**, cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad. En estos casos, **LOS FIDEICOMITENTES**, podrán solicitar a la **FIDUCIARIA**, informes extraordinarios sin costo alguno, que le permitan establecer instrucciones precisas, según el estado de la gestión a cargo de la **FIDUCIARIA** respecto de los hechos sobrevinientes e imprevistos que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones, o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el desarrollo del mismo. Cuando **LA FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho, responsabilidad alguna.
6. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia, tomando en consideración su calidad de **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses, la cual deberá ser presentada a **LOS FIDEICOMITENTES** dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera. Si **LA FIDUCIARIA** no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de recibo por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** ésta se entenderá aprobada. Podrá **LA FIDUCIARIA** enviar la rendición de cuentas a través de medios electrónicos, enviándola a la dirección de correo electrónico enunciada en el presente documento o a la dirección que indique y/o actualice y reporte posteriormente **LOS FIDEICOMITENTES** a la **FIDUCIARIA**, de ser el caso.
8. Presentar la rendición final de cuentas de su gestión, al terminar el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.
9. La **FIDUCIARIA**, será responsable del tratamiento de la información de los consumidores financieros en los términos de la ley 1266 de 2008, y a su vez en cuanto al manejo de los datos personales de conformidad con la ley 1581 de 2012.
10. Remitir una copia del presente contrato fiduciario a los **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** junto con la cartilla informativa sobre negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual, de igual forma se encuentra publicada en la página web de la Fiduciaria.

11. Las demás obligaciones necesarias para dar cumplimiento al objeto contractual estipulado.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. PENA POR RETIRO. Se entiende que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se retira(n) del negocio señalado en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**” en cualquiera de los siguientes casos: **(i)** Si desiste o se retira unilateralmente del negocio. **(ii)** Si incumple el pago de una o más cuotas pactadas en dicho documento. **(iii)** Si no tramita oportunamente el crédito para financiar el pago del saldo del valor total de los recursos a pagar. **(iv)** Si no completa los documentos o información de vinculación a **LA FIDUCIARIA** o de actualización correspondientes. **(v)** Si no concurre a otorgar la respectiva Escritura Pública por medio de la cual adquiera la propiedad de los inmuebles en la fecha, hora y Notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. **(vi)** Si no concurre a recibir el inmueble cuya propiedad adquiere, en la fecha, hora y Notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. **(vii)** Cuando incumpla una cualquiera de las obligaciones establecidas a su cargo en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**”, **LA FIDUCIARIA** está facultada y autorizada para descontar de las sumas aportadas por los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** la suma equivalente al _____% del valor total consignado, a título de pena. Dicha suma será entregada por **LA FIDUCIARIA**, de forma inmediata a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** le informe a **LA FIDUCIARIA**, del retiro del **BENEFICIARIO DE ÁREA** en el formato de orden de operación entregado por **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto. En cualquiera de estos casos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** queda plenamente autorizado para disponer de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del retiro.

El saldo de los recursos si los hubiere, una vez descontada la pena por retiro, la **COMISIÓN FIDUCIARIA** indicada en el Numeral 1.3. de la Cláusula Vigésima Primera y los Impuestos serán entregados únicamente al **BENEFICIARIO DE AREA** objeto de retiro, de forma inmediata al recibo del formato de orden de operación por parte de **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto, mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, en la cuenta indicada por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** en el documento denominado “**CONTRATO DE ADHESIÓN**”.

PARÁGRAFO Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, **BENEFICIARIO DE ÁREA** instruye a **la FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma **EQUIVALENTE AL _____ POR CIENTO (___%) DEL VALOR** consignado en el momento del retiro, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a título de pena por retiro y por tanto, se entenderá incumplido el presente documento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES. Son derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**, además de los consagrados en la Ley los siguientes:

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
2. Exigir a **LA FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
3. Exigir a **LA FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
4. Exigir a **LA FIDUCIARIA** a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y a la restitución de los bienes que a la fecha de la liquidación conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de acuerdo con lo establecido en este Contrato.
5. Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA. **LA FIDUCIARIA** recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente **COMISIÓN**:

1. Durante la ejecución de la Fase Pre-operativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

2. Durante la ejecución de la Fase Operativa, **LA FIDUCIARIA** cobrará la siguiente remuneración:

PARÁGRAFO PRIMERO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 1.1., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Pre-operativa y será pagada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 2.1., se causará, liquidará y cobrará mensualmente durante la Fase Operativa del **PROYECTO** respectivamente y será descontada directamente de los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** o pagada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

PARÁGRAFO TERCERO. **LA FIDUCIARIA** podrá descontar de manera automática la **COMISIÓN FIDUCIARIA** que se encuentre causada y no pagada, así como los costos establecidos en la Cláusula siguiente del presente Contrato, de los recursos que se encuentran en el presente **FIDEICOMISO**, una vez cumplidas las condiciones establecidas en el Numeral 1.1. de la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.

PARÁGRAFO CUARTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en los Numerales 1.3. y 2.4. se causará, liquidará y cobrará diariamente como una comisión de administración como gasto a cargo del respectivo Fondo de Inversión. Los recursos serán invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA**, y se cobrará la suma equivalente a un porcentaje sobre el valor del Fondo de Inversión, como gasto del mismo en los términos del respectivo reglamento.

PARÁGRAFO QUINTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** establecida en esta Cláusula no incluye **IVA**, el cual estará a cargo del **FIDEICOMISO** o en su defecto en ausencia de recursos del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO SEXTO. La **COMISIÓN FIDUCIARIA** referida en el Numeral 2.1. podrá ajustarse por parte de **LA FIDUCIARIA**, en el evento en que se desarrolle en un tiempo menor el **PROYECTO** o el tiempo de duración del mismo sea mayor. Así las cosas, en caso que la duración del Contrato sea inferior a _____, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a pagar el saldo restante de la **COMISIÓN** previamente a la liquidación del presente Contrato. Si el tiempo de duración del Contrato en ejecución es superior a: _____ (___) meses se seguirá cobrando la suma de uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, hasta la terminación del Contrato.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. Para garantizar el pago de los costos y gastos del presente contrato, incluida la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** firma en favor de **LA FIDUCIARIA** un pagaré en blanco con **CONTRATO DE ADHESIÓN**, el cual será diligenciado en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** incumpla el pago de las sumas adeudadas a **LA FIDUCIARIA**, vencidos los diez (10) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. GASTOS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. Serán gastos a cargo del **FIDEICOMITENTE**, todos aquellos en que se incurra para la debida ejecución del Contrato. Se considerarán gastos del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entre otros los siguientes:

1. La **COMISIÓN FIDUCIARIA**.
2. El costo de cualquier litigio, controversia o procedimiento relativo al cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, incluyendo todo tipo de prestación accesoria a tales procedimientos, como multas, intereses, sanciones o costas, entre otros, sin limitarse a ellos, por cual se obliga a indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por tales conceptos.
3. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del Contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
4. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente Contrato, tales como Impuesto de Timbre, Gravamen a los Movimientos Financieros.
5. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo, incluidos el impuesto predial y la contribución de valorización hasta que se liquide el **FIDEICOMISO**) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato o de los actos y contratos en los cuales el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** debe participar, de acuerdo con la Ley o lo pactado que le corresponda asumir.
6. El pago de honorarios para la protección de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir **LA FIDUCIARIA** en defensa de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con ocasión del desarrollo del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**.

8. Los honorarios por asesorías especiales en aspectos tributarios, estudios de títulos, expedición de certificados de libertad de los inmuebles, notariales y de registro y demás costos derivados del desarrollo del **FIDEICOMISO**.
9. Los gastos de la Revisoría Fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del **FIDEICOMISO** por solicitud de algún **FIDEICOMITENTE**, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
10. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente Contrato, los cuales serán definidos previamente entre **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
11. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, previa aprobación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales vigentes.
12. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
13. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** 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, en la dirección que se encuentre en sus registros. 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** solicitará los recursos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARAGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la **FIDUCIARIA** y el Revisor Fiscal, en la que conste las sumas adeudadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la **FIDUCIARIA**, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas, sin que sea necesario requerimiento judicial o extrajudicial para constituir en mora, al cual desde ya renuncia el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

PARÁGRAFO CUARTO: El pago del impuesto predial y del impuesto de delineación urbana será efectuado directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la autoridad fiscal correspondiente.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. VIGENCIA Y DURACION DEL CONTRATO.

1. **INICIACIÓN DE LA VIGENCIA.** La vigencia del presente Contrato, se inicia con la suscripción del presente documento.

2. **DURACIÓN.** El presente Contrato tendrá un término de duración igual al de la Fase Pre-operativa y Operativa, establecidas en la Cláusula Décima Primera del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. Este Contrato terminará por acaecimiento de alguna de las siguientes causales:

1. Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los Numerales 5, 6 y 11 del mismo.
2. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA**, cuando se den las causales del artículo 1.232 del Código de Comercio.
3. Por la transferencia de la totalidad de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.
4. Por decisión tomada de común acuerdo por todas del presente Contrato, previa autorización escrita de los **BENEFICIARIOS DE AREA**.
5. Podrá darse por terminado este Contrato en forma unilateral por parte de **LA FIDUCIARIA**, en los siguientes casos:
 - a) Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** a la obligación de actualizar la información en los términos establecidos en el presente Contrato.
 - b) Por incumplimiento a la obligación de realizar las entrevistas a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato.
 - c) Cuando se presente una mora en el pago de la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - d) Por la inclusión de cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de Extinción de Dominio por estas mismas causas.

PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento en que **LOS FIDEICOMITENTES** quieran dar por terminado el presente Contrato sin existir alguna causal de terminación del mismo, deberán pagar a **LA FIDUCIARIA** a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las partes aceptan que si quién ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** es persona natural y ésta fallece no se dará por terminado el presente Contrato y por lo tanto se mantendrán vigentes las instrucciones que se hubieren impartido con la firma del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO

1. La liquidación del contrato de fiducia, tendrá una duración máxima de cinco (5) meses, contados desde el acaecimiento de la causal de terminación.

2. La rendición final de cuentas, deberá entregarse dentro de los sesenta (60) días corrientes siguientes a la fecha de terminación del contrato. treinta (30) días hábiles después de entregada la rendición final de cuentas, si no hubiere objeción, se las tendrá por aprobadas. Si la hubiere deberá presentar la respuesta a ella, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que le sean presentadas. En estos mismos términos se manejarán las diferentes objeciones que se presenten a ella. En el evento de objeciones a la rendición final de cuentas, se prorrogará el término del contrato, hasta que ellas sean aprobadas.

3. 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.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del fideicomiso serán asumidos automáticamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** alguna suma de dinero a favor de la **FIDUCIARIA**, éste se compromete de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

PARAGRAFO TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES. En el evento en que a la liquidación del presente contrato, no fuere posible la ubicación de **LOS FIDEICOMITENTES** con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los mismos con la firma del presente contrato le otorgan un poder especial, amplio y suficiente a la **FIDUCIARIA**, para que suscriba la escritura pública de transferencia de los bienes inmuebles fideicomitidos, siempre y cuando existan recursos económicos suficientes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar a **EL FIDEICOMITENTE**, en los términos establecidos en el presente Parágrafo.

PARAGRAFO CUARTO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan a presentar a la **FIDUCIARIA** previamente a la liquidación del presente contrato de fiducia, el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria donde conste que está registrada la escritura pública de transferencia (de cada uno) de(los) inmueble(s) que hayan sido transferidos al presente patrimonio autónomo. Mientras el **LOS FIDEICOMITENTES** no hayan cumplido ésta obligación, el presente patrimonio autónomo no podrá ser liquidado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. INTERPRETACIÓN PARA JUZGAMIENTO. Para la interpretación de este Contrato, 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 que la finalidad con la que se ha celebrado es que **LOS FIDEICOMITENTES** pueda ejecutar el **PROYECTO**, de manera eficaz desde el punto de vista técnico constructivo, financiero y de los **EXCEDENTES** que se generen para ellos, de manera que las cláusulas y demás estipulaciones se

entenderán de la manera que mejor convenga a este objeto. **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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. ACTIVIDAD DEL FIDUCIARIO. Es entendido por **EL FIDEICOMITENTE** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** que **LA FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, veedor, interventor, ni **CONSTRUCTOR** del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las Unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización. Esta estipulación deberá incluirse en todas las Escrituras Públicas de Transferencia de las Unidades Inmobiliarias del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA, no tendrá responsabilidad alguna por la gestión del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en razón de la tenencia y uso que éste ejerza sobre el bien inmueble fideicomitado.

PARÁGRAFO TERCERO. 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.

PARÁGRAFO CUARTO. LA FIDUCIARIA no asumirá responsabilidad alguna, por los daños o pérdidas que pudiera llegar a sufrir el bien inmueble fideicomitado, así como los daños a terceros o cualquier perjuicio que directa o indirectamente sea producido por este bien. Esta responsabilidad será asumida de manera integral por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sin que exista solidaridad legal o contractual con **LA FIDUCIARIA**, en los términos del presente Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN DEL CONTRATO. Podrá modificarse este Contrato, de común acuerdo entre **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**. Las modificaciones que alteren los derechos específicamente consagrados para los **BENEFICIARIOS DE AREA**, en éste **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL** y en la **CONTRATO DE ADHESIÓN**, requerirán de su previo consentimiento y autorización. Las modificaciones que alteren los derechos del **FINANCIADOR**, deberán contar con la previa aprobación de éste.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. CESIÓN DEL CONTRATO. Una vez perfeccionado el presente Contrato, este podrá cederse, previa autorización escrita de cada una de las partes, de los **BENEFICIARIOS DE AREA**. En el evento de ser cedido a otra **SOCIEDAD FIDUCIARIA**, por instrucción de **LOS FIDEICOMITENTES**, éste se deberá indemnizar a **LA FIDUCIARIA** por un valor equivalente a tres (3) meses de **COMISIÓN FIDUCIARIA**.

En el evento que sean los **FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS** quienes pretendan ceder sus derechos fiduciarios y/o de beneficio, o su posición contractual en este contrato, deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Allegar a la **FIDUCIARIA** un ejemplar del documento de cesión suscrito entre cedente y cesionario, en el cual se incluya (i) el valor de la respectiva negociación, (ii) la declaración de cedente y cesionario, bajo la gravedad del juramento, que dicho valor es el real de negociación, y se obligan a responder solidariamente por todos los efectos legales derivados de la determinación del mismo, (iii) la obligación de cedente y cesionario de mantener salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a cualquier reclamación, demanda, litigio, multa o sanción, acción legal o fiscal que se presente en su contra, con ocasión de la determinación del referido valor, pues la **FIDUCIARIA** no tiene injerencia en el mismo, (iv) la obligación de cedente y cesionario de salir a la defensa de la **FIDUCIARIA** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si fueren reclamados por tales conceptos. (v) que conocen aceptan en todo el contrato fiduciario que rige al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las cuentas del mismo, su estado, y el de los bienes que lo integran.

2. Entregar a la **FIDUCIARIA** las sumas de dinero que esta última requiera a efectos de realizar la retención correspondiente al impuesto de consumo que ocasione dicha cesión.

El cumplimiento de los anteriores requisitos es indispensable para que la **FIDUCIARIA** proceda a realizar el registro de dicha cesión. En consecuencia, mientras los mismos no se cumplan la **FIDUCIARIA** se abstendrá válidamente de realizar tal registro.

PARÁGRAFO: Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. DECLARACIÓN DE SITUACIÓN FINANCIERA. EL FIDEICOMITENTE declara mediante la suscripción del presente Contrato que su situación financiera actual y la proyectada le permite y les permitirá cumplir con las obligaciones derivadas del presente Contrato. Para efectos del presente contrato declaran que: a) Está facultado para constituir patrimonios autónomos a los cuales puede transferir sus bienes, sin que esto signifique detrimento de su patrimonio; b) Las obligaciones que tiene a su cargo en la actualidad están siendo debidamente atendidas, sin que a la fecha haya reclamaciones judiciales o extrajudiciales por este concepto; c) La transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción del presente Contrato y las que en el futuro realicen, se efectúan y se efectuarán legalmente y de buena fe, con respecto a posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del Contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. VALOR DEL CONTRATO.

31.1. VALOR DEL CONTRATO. Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente Contrato será la **COMISIÓN FIDUCIARIA**, la cual asciende a la suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____ M/CTE).

31.2. IMPUESTO DE TIMBRE. En virtud de lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley 1.111 del 27 de diciembre de 2.006, la suscripción del presente Contrato no causa impuesto de timbre.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

1. Las partes recibirán válidamente cualquier clase de notificación o comunicación en las siguientes direcciones:

1.1. EL FIDEICOMITENTE _____

Dirección:

Teléfono:

Correo electrónico:

Ciudad:

EL FIDEICOMITENTE _____

Dirección:

Teléfono:

Correo electrónico:

Ciudad:

1.2. LA FIDUCIARIA

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Dirección: Calle 67 No. 7 - 37, Piso 3.

Teléfono: 348 - 5400

Ciudad: Bogotá D.C.

PARÁGRAFO. Con la suscripción del presente Contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan bajo su responsabilidad que autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que remita los informes mensuales o de rendición de cuentas y cualquier otra información referente al **FIDEICOMISO** a los correos electrónicos antes registrados, entendiéndose y dándose cumplidas las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** de presentación de la información, reemplazando de esta manera la remisión física de tales documentos.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan que cuando se presenten cambios en cuanto al registro de las direcciones electrónicas anotadas para el envío de la información, procederán a notificarlas a **LA FIDUCIARIA** para realizar los trámites de actualización correspondientes.

2. **DOMICILIO.** Para el cumplimiento de las obligaciones del presente contrato las partes fijan como domicilio la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. CONSULTA Y REPORTE AL OPERADOR DE INFORMACIÓN: EL FIDEICOMITENTE, quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza a la FIDUCIARIA, a reportar, procesar, solicitar y divulgar al “operador de información” u “operador de banco de datos” respectivo que maneje o administre bases de datos, toda la información referente a su comportamiento como clientes de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del respectivo “operador de información” u “operador de banco de datos” y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, **EL FIDEICOMITENTE**, manifiesta que conocen y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en el operador de bases de datos, por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichos operadores conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN. LOS FIDEICOMITENTES se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por **LA FIDUCIARIA** para el cumplimiento de las disposiciones que requieren las normas relativas al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. REGLAS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

36.1. ARREGLO DIRECTO. En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, serán resueltas por ellas mediante arreglo directo. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. CONFLICTO DE INTERES. La suscripción del presente Contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del Numeral 9 del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado **LA FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, **LA FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. GESTION DE RIESGOS. **LA FIDUCIARIA** previamente a la celebración del presente Contrato, ha identificado, establecido, medido y controlado los riesgos asociados al presente negocio fiduciario, de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos por **LA FIDUCIARIA** para los diferentes tipos de negocio. De igual forma durante la vigencia de éste Contrato, **LA FIDUCIARIA** efectuará el monitoreo permanente de dichos riesgos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA. El presente Contrato estará vigente y se perfeccionará con la firma de este documento.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN y ANTISOBORNO: En atención a la ley 1474 de 2011 y 1778 de 2016, las normas que las modifiquen, aclaren, adicionen o subroguen, las partes declaran que se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier tipo de valor para retener, obtener o direccionar algún negocio a fin de obtener una ventaja ilícita, o incurrir en cualquiera de las conductas establecidas en las normas citadas

Para constancia se suscribe en _____ ejemplares, el día _____.

EL FIDEICOMITENTE _____

EL FIDEICOMITENTE _____

LA FIDUCIARIA

Representante Legal
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

