

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

Entre los suscritos a saber:

- (I) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., calidad que acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia *-adjunto-*, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**,
- (II) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de \_\_\_\_\_ obra en nombre y representación de \_\_\_\_\_, identificada con el NIT. \_\_\_\_\_, sociedad comercial domiciliada en \_\_\_\_\_, constituida mediante \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), inscrita en la Cámara de Comercio el \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) con el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ *-adjunto-*; sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**,
- (III) \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien en su calidad de \_\_\_\_\_ obra en nombre y representación de \_\_\_\_\_, identificada con el NIT. \_\_\_\_\_, sociedad comercial domiciliada en \_\_\_\_\_, constituida mediante \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), inscrita en la Cámara de Comercio el \_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_ de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) con el número \_\_\_\_\_ del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ *-adjunto-*; sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**,

Quienes en adelante podrán denominarse conjuntamente como "**LAS PARTES**", manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

**IIREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, el cual en adelante, se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución de un proyecto inmobiliario denominado \_\_\_\_\_ (en adelante el "**PROYECTO**"), el cual consiste en un \*[edificio/complejo/conjunto]\*, conformado por \_\_\_\_\_ \*[apartamentos/casas/apartaestudios]\* \_\_\_\_\_ \*[parqueaderos –según aplique-]\*, \_\_\_\_\_ \*[depósitos –según aplique-]\* y zonas comunes.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe o modifique para el **PROYECTO**.

**SEGUNDA:** Que el **PROYECTO** se adelantará sobre el(los) lote(s) de terreno ubicado(s) en el \_\_\_\_\_, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, cuyo titular inscrito del derecho de dominio es el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, quien en virtud de la suscripción del presente **CONTRATO** autoriza al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para adelantar la promoción, comercialización, construcción, escrituración y gerencia del **PROYECTO**, y así mismo, para instruir a **LA FIDUCIARIA** en todo lo concerniente a la ejecución del presente **CONTRATO**.

**TERCERA:** Que para efectos del presente **CONTRATO**, el desarrollo del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien será el encargado de realizar por su cuenta y riesgo, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, los diseños, la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, así como de realizar todas las gestiones requeridas ante **LA FIDUCIARIA** y los demás actores del proyecto, para efectos de asegurar y garantizar la adecuada financiación y administración del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución de este, según lo estipulado en el presente **CONTRATO**.

**CUARTA:** Que expuesto lo anterior, el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de este: **i)** se reciban y administren los bienes y recursos con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, **ii)** se reciban los recursos dinerarios entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, mediante su vinculación al Fondo

Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas, y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, estos sean entregados y/o transferidos a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, y **iii)** se reciban y administren los recursos por concepto de crédito constructor, otras fuentes de financiación, créditos en la modalidad de leasing que adquieran en calidad de locatarios las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, en los términos del presente **CONTRATO**.

**QUINTA:** Que el presente Contrato de Fiducia Mercantil, no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago.

Previas las anteriores consideraciones, **LAS PARTES** acuerdan las siguientes:

## CLÁUSULAS

### **CAPITULO I DEFINICIONES**

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para todos los efectos del presente **CONTRATO**, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye. Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras:

- 1.1. **BENEFICIARIOS:** Será beneficiario del presente Contrato de Fiducia Mercantil **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos que se señalan más adelante.
- 1.2. **CONTRATO:** Hace referencia al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos Inmobiliario, que se celebra por medio del presente documento.
- 1.3. **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN:** Es el Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación suscrito por cada uno del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el cual indica la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** que se encuentra interesado en adquirir, el valor y forma de pago de la misma, y la forma como se administrarán sus recursos hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos; en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

A la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n): **(i)** entregar a **LA FIDUCIARIA**, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y

financiación del terrorismo –SARLAFT-; para lo cual, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por estos junto con los documentos exigidos para tal fin; y, **(ii)** suscribir la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

- 1.4. **COMODATARIO:** Será **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tendrá la tenencia material de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** fideicomitado(s), para el cumplimiento de la finalidad establecida en este contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.
- 1.5. **ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA:** Es el instrumento público por medio del cual **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, en condición de propietario fiduciario y en su condición de **TRADENTE**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último en calidad de **VENDEDOR**, se transferirá el derecho de dominio de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** a favor de cada **PROMITENTE COMPRADOR**, a título de compraventa, en cumplimiento de los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** debidamente suscritos con estos últimos.
- 1.6. **FIC:** Son los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**
- 1.7. **FIDEICOMITENTES:** Son el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, en los términos que se indican a continuación:
  - 1.7.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la sociedad \_\_\_\_\_, identificada al inicio del presente documento, quien estará encargada por su cuenta y riesgo, y bajo su responsabilidad de realizar la Gerencia, estructuración, elaboración de los diseños técnicos y estudios, promoción, venta, comercialización, escrituración y entrega del **PROYECTO**, así como de realizar todas las gestiones requeridas ante **LA FIDUCIARIA** y los demás actores del proyecto, para efectos de asegurar y garantizar la adecuada financiación y administración del **PROYECTO**.
  - 1.7.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Es la sociedad \_\_\_\_\_, identificada al inicio del presente documento, quién es el actual titular inscrito del derecho de dominio del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_; el cual se transferirá a favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que por el presente contrato se constituye.

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** manifiesta conocer y aceptar con la suscripción de este **CONTRATO** que el(los) inmueble(s) que aportarán, será(n) destinado(s) única y

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



exclusivamente para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos regulados en este **CONTRATO**. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** no asume ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño del **PROYECTO**, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así mismo no asumirán ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO**.

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** autoriza al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que este último instruya a **LA FIDUCIARIA** en todo lo concerniente a la ejecución del presente **CONTRATO**, incluyendo los aspectos relativos a la administración de los bienes y recursos que conforman **EL FIDEICOMISO**, y así mismo, podrá modificarlo, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cabal cumplimiento al mismo y al desarrollo del **PROYECTO**, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes, y no altere, ni modifique, ni desmejore los derechos fiduciarios; caso contrario, requerirá la autorización o consentimiento previo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, así como de los **ADHERENTE(S)** y/o **PROMITENTES COMPRADORES**; según corresponda.

- 1.8. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada al inicio del presente **CONTRATO**.
- 1.9. **FINANCIADOR:** Será denominado así la entidad que apruebe el crédito constructor a favor del **FIDEICOMISO** para financiar la construcción del **PROYECTO**, a favor de la cual se constituirán las garantías en los términos exigidos por **EL FINANCIADOR**, quién no será parte de este Contrato. **EL FINANCIADOR** deberá ser una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria.

**EL FINANCIADOR** estará facultado para revisar los documentos de reforma u otrosíes relacionados con el **CONTRATO**, si los hubiere, con el fin de validar que las facultades y/o autorizaciones concedidas a su favor se encuentren vigentes.

Así mismo, **EL FINANCIADOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** la información que considere pertinente del **FIDEICOMISO**, sin que se requiera la previa autorización en tal sentido por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- 1.10. **FORMULARIOS CAMBIARIOS:** Son los formularios dispuestos por el Banco de la República para efectos de legalización de las inversiones extranjeras, o de **OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA**. Las declaraciones de cambio solo deberán ser diligenciadas y firmadas por el(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)** como titulares y declarantes de los recursos propios en moneda extranjera; razón por la cual, la **FIDUCIARIA** y el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no serán responsables por la información consignada en los

## FORMULARIOS CAMBIARIOS.

El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberán entregar a la **FIDUCIARIA** la documentación e información de las declaraciones de cambio con suficiente antelación para la transmisión que realizará la **FIDUCIARIA**, a los entes de control cambiario. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá realizar de manera oportuna las gestiones correspondientes con el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, para que estos últimos den cumplimiento a lo aquí indicado.

La **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** y según lo dispuesto en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, cuenta con la correspondiente autorización como intermediaria en la presentación de la información ante los entes de control cambiario, para realizar las transmisiones correspondientes; así como también para realizar el registro de la Inversión Extranjera. En ese sentido, la **FIDUCIARIA** será responsable de la transmisión de la información, siempre y cuando reciba toda la documentación clara y oportuna por parte del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

1.11. **INMUEBLE(S):** Es el lote de terreno ubicado en la \_\_\_\_\_ de la [ciudad/municipio] de \_\_\_\_\_, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_; el cual será transferido a título de adición en fiducia mercantil como incremento para el patrimonio autónomo, por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación del mismo al **FIDEICOMISO** y sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El Estudio de títulos debe ser realizado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**.

1.12. **LAS CONDICIONES:** Son los requisitos que requiere acreditar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**; los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO**.

Estas condiciones constarán en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** que cada **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)** suscriba, al momento de su vinculación al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.

1.13. **LOCATARIO(S):** Se entenderán por tales, las personas del exterior o del territorio nacional, interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de las cuales se aprueben créditos en la modalidad de leasing por parte de entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, y quienes deberán suscribir con **EL**

**FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** los documentos correspondientes que para tal efecto exijan dichas entidades financieras; sin perjuicio de lo demás previsto en este **CONTRATO**.

- 1.14. **MONETIZACIÓN:** Es la venta de divisas por moneda legal colombiana, efectuada con los Intermediarios del Mercado Cambiario, con relación a los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, desde el extranjero en moneda extranjera, cuyo costo de intermediación es asumido por aquellos. La monetización será canalizada por la **FIDUCIARIA**, desde las cuentas establecidas por aquella y a la **TRM** o Tasa de Cambio vigente para la fecha de dicha operación; sin perjuicio de las declaraciones que correspondan como consecuencia de la transacción, las cuales, quedarán a cargo del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, así como lo referente a la legalización y registro de la inversión en Colombia a través de los respectivos **FORMULARIOS CAMBIARIOS**.
- 1.15. **OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA:** Son operaciones cuya negociación o transferencia de divisas debe hacerse a través de los Intermediarios del Mercado Cambiario o de cuentas de compensación; razón por la cual, le serán aplicables las disposiciones legales correspondientes, así como las Circulares expedidas sobre este asunto por el Banco de la República, DIAN y demás entidades administrativas y gubernamentales.
- 1.16. **ÓRDENES DE GIRO:** Hace referencia a todas aquellas solicitudes de sumas de dinero que hará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como reembolso de costos, o devolución de aportes, tales como pero sin limitarse a estos, el pago de comisiones fiduciarias, pago del pasivo por concepto de crédito constructor, pago de impuestos, entre otros, con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO** para la construcción del **PROYECTO** y hasta concurrencia de los mismos. El giro de los recursos deberá contar mínimo con dos (2) firmas autorizadas, a saber: **(i)** La firma del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **(ii)** la firma del **VEEDOR**. A falta de una de estas firmas en la **ORDEN DE GIRO**, aquella perderá su validez y efectividad quedando relevada automáticamente la **FIDUCIARIA** de su obligación de atender dicha orden de giro.
- 1.17. **PARTES:** Son de forma conjunta el(los) **FIDEICOMITENTE(S)** y la **FIDUCIARIA**.
- 1.18. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente **CONTRATO**, el cual, se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_.
- 1.19. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas del exterior o del territorio nacional, interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**, quienes suscribirán contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en calidad de promitente vendedor, en los términos previstos en este **CONTRATO**.

Para aquellos casos en los cuales se aprueben créditos en la modalidad de leasing por parte de entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, es preciso señalar que, será **PROMITENTE COMPRADOR** la entidad financiera, y tendrá la calidad de **LOCATARIO** el **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

- 1.20. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Son los contratos celebrados entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en virtud del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** promete construir y vender determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, y **EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**.

**NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO, serán parte de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, teniendo en cuenta que la relación contractual entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el FIDEICOMISO se encuentra regulada en el (los) CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN; en tanto que la(s) PROMESAS DE COMPRAVENTA corresponde(n) a un negocio jurídico exclusivo entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

A la fecha de firma de la **PROMESA DE COMPRAVENTA**, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n): (i) entregar a **LA FIDUCIARIA**, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-; para lo cual, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por estos junto con los documentos exigidos para tal fin; y, (ii) suscribir la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

Para aquellos casos en los cuales se aprueben créditos en la modalidad de leasing por parte de entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, es preciso señalar que, será **PROMITENTE COMPRADOR** la entidad financiera, y tendrá la calidad de **LOCATARIO** el **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**; razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá adelantar las gestiones correspondientes ante



las entidades financieras, para efectos de que estas remitan la documentación e información que requiera la **FIDUCIARIA** para el proceso de vinculación y registro.

- 1.21. **PROYECTO:** Es el Proyecto inmobiliario de vivienda denominado \_\_\_\_\_, el cual consiste en un \*[edificio/complejo/conjunto]\*, conformado por \_\_\_\_\_ \*[apartamentos/casas/apartaestudios]\* \_\_\_\_\_ \*[parqueaderos –según aplique-]\*, \_\_\_\_\_ \*[depósitos –según aplique-]\* y zonas comunes. El **PROYECTO** se adelantará sobre el(los) **INMUEBLE(S)** mencionados en el presente **CONTRATO**.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe o modifique para el **PROYECTO**. Así mismo, **EL PROYECTO** será única y exclusivamente de responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la gerencia, la promoción, construcción, escrituración, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución; en los términos previstos en este **CONTRATO**.

- 1.22. **RECURSOS:** Se entenderán por estos: **(i)** los recursos dinerarios que sean entregados por los **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)**, los cuáles serán inicialmente administrados en los **FIC**, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**; una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**; **(ii)** los recursos dinerarios que sean entregados por los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, créditos en la modalidad de leasing, subsidios, entre otros, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**; **(iii)** las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria, así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación; y **(iv)** los recursos dinerarios que sean entregados por concepto de recursos propios por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- 1.23. **RIESGO CAMBIARIO:** Es el riesgo que asumen exclusivamente el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, al momento de la **MONETIZACIÓN** de los recursos, de tal manera que la diferencia de la **TRM** o Tasa de Cambio que represente un menor valor del abono o precio de la **UNIDAD INMOBILIARIA** deberá ser pagada por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, dentro de los cinco (5) días siguientes a dicha **MONETIZACIÓN**. En caso contrario, el mayor valor será abonado a las cuotas pendientes por pagar, o restituido en

caso de que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** haya(n) pagado el valor total de la **UNIDAD INMOBILIARIA** adquirida.

- 1.24. **TRM:** Es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las operaciones de compra y venta de divisas entre intermediarios financieros que transan en el mercado cambiario colombiano, con cumplimiento el mismo día cuando se realiza la negociación de las divisas.
- 1.25. **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Son las unidades resultantes del **PROYECTO**, con sus respectivos usos, parqueaderos según corresponda, que serán objeto de promoción, comercialización y venta por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 1.26. **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S):** Son las personas naturales o jurídicas, del exterior o del territorio nacional, que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO**, respecto de una o varias unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**, siempre y cuando se encuentre al día en el pago de los aportes que se obligan a entregar conforme al cuadro de entrega de recursos del citado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones pactadas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el (los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en el mencionado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Así mismo, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se vincularán inicialmente a los **FIC** que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los dineros entregados y administrados en los **FIC**, serán puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de conformidad con las instrucciones que cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** imparta a través del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

Del mismo modo, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** suscribirá(n) junto con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**. Se deja constancia en este contrato fiduciario que la **FIDUCIARIA** no garantiza ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

- 1.27. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, vinculadas al **PROYECTO**, quien celebrará el respectivo contrato de veeduría con el presente **FIDEICOMISO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más.

Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de este, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

## CAPÍTULO II MANIFESTACIONES DE LAS PARTES Y DECLARACIONES

**SEGUNDA. - MANIFESTACIONES DE LAS PARTES:** Las **PARTES** dejan expresa constancia, que:

- 2.1 **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.**
- 2.2 **La FIDUCIARIA, no realizará actividades tales como cobro, recaudo, control y seguimiento respecto de los RECURSOS, en razón a que su gestión se limita únicamente al recibo y administración de los mismos; en tal sentido cualquier actividad que se requiera por fuera de la designada en este contrato a la FIDUCIARIA, estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado, quien es responsable de dicha verificación y su destino.**
- 2.3 **Los recursos objeto de administración, se entienden recibidos cuando efectivamente hayan sido consignados en las cuentas que se designen para el efecto y el soporte de dicha operación haya sido remitido a la FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR designado.**
- 2.4 **En caso de mora en el pago de los RECURSOS por parte del(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la FIDUCIARIA no realizará actividades tendientes al cobro de los saldos adeudados, por lo que dichas gestiones de cobro deberán ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, o las personas naturales y/o jurídicas en que**

**haya delegado y/o contratado dicha actividad, sin que para ello exista injerencia de LA FIDUCIARIA.**

- 2.5 **La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, son asumidos por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), así como de los FIDEICOMITENTES.**
- 2.6 **LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente CONTRATO, declaran conocer y aceptar que en el evento que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR no cumpla las CONDICIONES, dentro del plazo establecido, no será viable la liberación de los recursos recaudados y aportados por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**
- 2.7 **El presente CONTRATO, no constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de las unidades privadas del PROYECTO que se desarrollaran por cuenta y riesgo de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, y no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.**
- 2.8 **La FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del PROYECTO ni como constructor, ni como interventor, ni como comercializador, ni como enajenador, ni de manera alguna. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio del PROYECTO, que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.**

**Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.**

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

**2.10 EL CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN que suscriban los VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), no tendrá la calidad de Contrato de Promesa de Compraventa; en ese sentido, cualquier negociación directa entre el CONSTITUYENTE, el(los) ADHERENTE(S) y/o terceros, al no ser vinculantes para LA FIDUCIARIA, constituirá una causal objetiva para dar por terminado el presente CONTRATO.**

**TERCERA.- DECLARACIONES: LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan expresamente que conocen y aceptan que este **CONTRATO**, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, y que los aportes que realicen el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, los harán por su cuenta y riesgo; toda vez que, la participación de la **FIDUCIARIA** es única y exclusivamente como administradora bajo las instrucciones impartidas para el cumplimiento de la finalidad de este **CONTRATO**; y además declaran:

**3.1 ORGANIZACIÓN FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que se encuentran debidamente constituidos y actualmente existen bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se propone adelantar y que cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

**3.2 CAPACIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** y lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, declara que tiene la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente **CONTRATO**. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente **CONTRATO** y su ejecución, o, en caso de requerirlo lo ha obtenido.

**3.3 GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, 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, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Constituyentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

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

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

**3.6 TRIBUTOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tiene derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. Así como declara que previamente a la celebración del presente **CONTRATO** realizó 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.

**3.7 LOS FIDEICOMITENTES** declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la **FIDUCIARIA**, de conformidad con la Ley 1328 de 2.009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.

**3.8 CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las **PARTES** manifiestan que la firma del presente **CONTRATO** no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9º del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen, de acuerdo con la evaluación que previamente han efectuado las **PARTES**. Así mismo, las Partes se obligan a **1)** Informar de manera inmediata a la otra parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en el presente numeral, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios. **2)** Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra parte. **3)** Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las **PARTES**, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la ejecución del **CONTRATO**. **4)** Poner en conocimiento de la otra parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente **CONTRATO**.

### CAPÍTULO III FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO

**CUARTA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO:** Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en cuatro (4) fases, de la siguiente manera:

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



**4.1. FASE PREVIA:** Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa inicia con la suscripción del presente **CONTRATO**, y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**. Durante esta fase, las siguientes actividades corresponderán a cada una de las partes, además de las que normativamente les sean aplicables:

**4.1.1. Corresponderá al PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

**4.1.1.1.** Recibir la titularidad jurídica de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda, limitaciones de dominio y libre de perturbaciones que dificulten o impidan el desarrollo del proyecto previo estudio de títulos de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, con concepto favorable, realizado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**.

**4.1.1.2.** Recibir y administrar los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**4.1.1.3.** Verificar el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**, por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**. Cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, estos serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

**4.1.2. Corresponderá al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

**4.1.2.1.** Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción y comercialización del **PROYECTO**, y elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**.

**4.1.2.2.** Remitir a la **FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informen el inicio de la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, por cada una de las etapas (según aplique).

**4.1.2.3.** Acreditar el cumplimiento integral de **LAS CONDICIONES**, para la liberación de los **RECURSOS**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

La totalidad de las condiciones se deben cumplir de manera integral en los términos y plazos exigidos en en dichos contratos, so pena de que **LA FIDUCIARIA** este

plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta conocer y aceptar que la radicación de los documentos para acreditar punto de equilibrio **NO** interrumpe términos, por lo tanto, para la fecha de vencimiento del plazo debe cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

**4.1.3. Corresponderá al FIDEICOMITENTE APORTANTE:** Se obligan a transferir el(los) **INMUEBLE(S)** a título de adición en fiducia mercantil, como incremento del **FIDEICOMISO**, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación de este; y así mismo, se obligan a colaborar y brindar desde sus competencias lo requerido para la ejecución del **PROYECTO** para cumplir con el desarrollo y la construcción de este. Una vez el(los) **INMUEBLE(S)** sea transferido a título de adición en fiducia mercantil, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** no será responsable por pagos de impuestos, servicios ni otros gravámenes que ocurran a partir de la adición, los cuales serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**4.1. FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ante la **FIDUCIARIA**, el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**; a partir de la iniciación de este período, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que este los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de esta fase será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa, los cuales se prorrogarán automáticamente por \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses adicionales.

De otra parte, en esta fase el **FIDEICOMISO**, recibirá y administrará: **(i)** los **RECURSOS**, dinerarios que sean entregados por los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, subsidios, entre otros, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**; **(ii)** las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria, así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación, y **(iii)** los recursos dinerarios que sean entregados por concepto de recursos propios por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o terceros por cuenta de este, para el desarrollo del **PROYECTO**.



**4.2. FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia de derecho de dominio que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de vendedor.

Para dar cumplimiento al trámite de esta fase, será obligación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tramitar los correspondientes paz y salvos por concepto de predial, o certificado de exención del mismo, según aplique.

**4.3. FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato, o el no cumplimiento de las mismas dentro del término estipulado.

#### CAPITULO IV OBJETO

**QUINTA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

- 5.1.** Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes y recursos que sean transferidos a título de fiducia mercantil para incremento del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, y/o terceros por cuenta de estos.
- 5.2.** Permita la promoción, comercialización, venta y construcción del **PROYECTO** sobre **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- 5.3.** Reciba y administre el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** que sean transferidos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, y los **PROMITENTES COMPRADORES**, para la futura adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**, y administre los mismos en los **FIC**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- 5.4.** Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**, entregar y/o transferir los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, previo visto bueno y/o autorización del **VEEDOR** designado.

- 5.5.** En la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** y **FASE DE ESCRITURACION**, girar los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de estos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las instrucciones impartidas por aquel, previo visto bueno y/o autorización del **VEEDOR** designado.
- 5.6.** Transfiera por instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a la terminación del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, respecto de las cuales se vincularon el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), y/o PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente **CONTRATO** y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, según aplique.
- 5.7.** Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 5.8.** Restituir el(los) **INMUEBLE(S)** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, o a quien este indique, y los **RECURSOS** a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en el evento de que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no de cumplimiento a **LAS CONDICIONES**, dentro del plazo establecido en el presente **CONTRATO**.
- 5.9.** Suscriba previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los pagarés que incorporen las obligaciones del crédito constructor, en los términos requeridos por **EL FINANCIADOR**; así como las garantías exigidas por **EL FINANCIADOR** en la carta de aprobación del crédito constructor, la cual tendrá por objeto garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO**, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 5.10.** Realiza la **MONETIZACIÓN** de los **RECURSOS** del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en los términos del presente **CONTRATO**.
- 5.11.** Las demás actividades derivadas del objeto del presente **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **LOS FIDEICOMITENTES** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes y **RECURSOS** que ingresarán e incrementen el **FIDEICOMISO**, en cumplimiento a la finalidad establecida en este **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

**PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; en consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto, y por lo tanto, las calidades inherentes a “Constructor” y “Enajenador” en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago, por lo tanto, únicamente se cumplirá con el objeto indicado en el mismo.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los Recursos objeto de administración, serán invertidos en los Fondos de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA** o cualquier Fondo de Inversión que cuente con calificación AAA en Calidad Crediticia, y sean administrados por entidades financieras debidamente autorizadas, supervisadas, vigiladas y controladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos establecidos en este **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Una vez se hayan cubierto todos los costos y gastos del **PROYECTO**, así como del **FIDEICOMISO**, y se hubiera transferido la propiedad plena de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO** a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**, se entregará al **BENEFICIARIO** de **DERECHOS FIDUCIARIOS** del **FIDEICOMISO** o a quien instruya el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los bienes o remanentes que se encuentren formando parte del mismo, con sus eventuales rendimientos, previamente a su liquidación, como se indica más adelante.

**PARÁGRAFO SEXTO:** Respecto de las operaciones de monetización, se establece que la responsabilidad exclusiva del diligenciamiento y presentación de la declaración de cambio correspondiente es responsabilidad única del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**. Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si por negligencia imputable a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, surgiera cualquier reclamación, sanción o litigio que llegará a ocasionarse por las operaciones de monetización que se realicen en el marco del presente **CONTRATO**. Los costos que se deriven de las operaciones de monetización serán asumidos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

## CAPITULO V TRANSFERENCIA E INCREMENTO

**SEXTA.- TRANSFERENCIA E INCREMENTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** transfiere a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

**FIDUCIARIA** para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_,oo M/CTE), más **IVA**, que serán aportados al momento de la suscripción del contrato de fiducia.

Así mismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye con este contrato, se verá incrementado con los siguientes bienes:

- 6.1 **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que será(n) transferido(s) a título de adición en fiducia mercantil por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberán contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.
- 6.2 Los **RECURSOS** entregados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, durante **LA FASE PREVIA**, bajo los respectivos **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y sus rendimientos; estos recursos se administrarán en los **FIC** y posteriormente, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, previstas en el presente **CONTRATO**, serán transferidos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previo aval del **VEEDOR** designado.
- 6.3 Los recursos entregados por los promitentes compradores o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, créditos bajo la modalidad de leasing, subsidios, entre otros.
- 6.4 Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria; así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación.
- 6.5 Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles;
- 6.6 Los demás aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción de las redes principales de acueducto y Alcantarillado, alcantarillado pluvial, así mismo las obras de excavaciones y movimiento de tierra para alistamiento del predio según diseño y dirección por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así como la construcción de las vías de acceso e internas del proyecto en material de afirmado.
- 6.7 Los aportes que realicen **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o quien éste indique por su cuenta respecto de bienes que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

**Parágrafo Primero:** El **FIDEICOMITENTE APORTANTE** transferirá a título de adición en fiducia mercantil, el(los) **INMUEBLE(S)** al **FIDEICOMISO**, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio, y por consiguiente saldrá al saneamiento por los vicios redhibitorios y de evicción del(los) inmueble(s) transferidos para el desarrollo del **PROYECTO**, así mismo responderá por el pago del impuesto predial, los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. De otra parte, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que le serán entregados a título de comodato, para que conserve su tenencia en los términos indicados en este contrato. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento por los vicios redhibitorios de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

**SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: LOS FIDEICOMITENTES** declaran que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

## CAPITULO VI PATRIMONIO AUTÓNOMO

**OCTAVA.- BIENES FIDEICOMITIDOS:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este **CONTRATO**.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de los patrimonios autónomos que ésta administre y de los bienes de(los) **FIDEICOMITENTE(S)** en consecuencia, dichos activos no formarán parte de la garantía general de los acreedores de(los) **FIDEICOMITENTE(S)**, de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

**Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS:** Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitados que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

**NOVENA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

través de los Fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro.

## CAPITULO VII TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

**DÉCIMA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES:** Para los fines del presente contrato, y previo aporte que haga el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el(los) **INMUEBLE(S)** que se transfiera(n) para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, declara que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitados. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato se instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO**, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

## CAPITULO VIII BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES - CESIÓN

**DÉCIMA PRIMERA.- EL FIDEICOMITENTE** tendrá derecho a los beneficios establecidos a continuación, si hay lugar a la restitución de aportes y/o reparto de utilidades:

**11.1. RESTITUCIÓN DE APORTES:** La restitución de aportes a la cual tendrán derecho el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, por la transferencia de(los) **INMUEBLE(S)** al **FIDEICOMISO**; será la indicada a continuación:

**11.1.1 EN CASO DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** En caso del no cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos señalados en el presente **CONTRATO**, **LA FIDUCIARIA** procederá a restituir a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, o a quien aquel indique, el(los) **INMUEBLE(S)** aportado(s) al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución del inmueble serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**Parágrafo Primero:** El(los) **VINCULADO(S)** y/o **ADHERENTE(S)**, serán beneficiarios respecto de los **RECURSOS** entregados en virtud del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, en el evento en que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** dentro del

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

término contemplado en el presente **CONTRATO**, o, desistan de su vinculación, o den por terminado anticipadamente este **CONTRATO**; casos en los cuales **LA FIDUCIARIA** deberá hacer entrega a su favor del cien por ciento (100%) del valor de su aporte, junto con los eventuales rendimientos financieros, que se hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan.

**Parágrafo Segundo:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, así como por los **FIDEICOMITENTES**.

**11.1.2 EN CASO DE QUE SE DECRETE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** En caso de cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos señalados en el presente **CONTRATO**, **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá a efectuar la restitución de los aportes a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**.

La restitución a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** será certificada por aquel y por su contador y/o revisor fiscal, y se efectuará con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** hasta la concurrencia de los mismos a la liquidación del patrimonio autónomo, en los montos y plazos que para tal efecto instruya; previa obtención de (i) El paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción, y (ii) **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentren a paz y salvo respecto del pago de las comisiones fiduciarias, y de los demás costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

**11.2. UTILIDADES y/o BENEFICIO:** **LA FIDUCIARIA** entregará a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**; previa obtención de (i) El paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción, restitución de aportes y/o pago de lote, y (ii) **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentren a paz y salvo respecto del pago de las comisiones fiduciarias, y de los demás costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

El pago del beneficio se efectuará hasta la concurrencia de los mismos a la liquidación del **FIDEICOMISO**.

**Parágrafo Primero:** En virtud de lo anterior, tendrá prelación de pagos el acreedor - entidad

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria, que haya financiado el **PROYECTO**, frente a la entrega de recursos o bienes a que tengan derecho **LOS FIDEICOMITENTES**, por concepto de restitución o beneficio.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan conocer y aceptar que no habrá incumplimiento ni de la **FIDUCIARIA**, ni del **FIDEICOMISO** por el beneficio acá establecido pues es claro para las **PARTES** que la **FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO** garantizan rendimientos, y utilidades por la administración de los recursos.

**Parágrafo Segundo: LOS FIDEICOMITENTES** podrán ceder la totalidad o parte de sus derechos fiduciarios y de beneficio, y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, conforme se establece a continuación:

- (i) Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **LA FIDUCIARIA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de **LA FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.
- (ii) **LA FIDUCIARIA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **LA FIDUCIARIA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna, quedando entendido que la cesión se registrará y quedará en firme ante la **FIDUCIARIA** hasta tanto se atiendan a los comentarios, modificaciones o aclaraciones requeridos por esta última.
- (iii) Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en **LA FIDUCIARIA**, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que **LA FIDUCIARIA** lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de **LA FIDUCIARIA**, en desarrollo del objeto del presente contrato.
- (iv) La cesión de la calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE** deberá ser aprobada por escrito previamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**; y de igual manera, la cesión de la calidad de este último, deberá ser aprobada por escrito previamente tanto por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, así como por **LA FIDUCIARIA**.



En todo caso, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como **BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES**. No podrán registrarse en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** más de dieciocho (18) **FIDEICOMITENTES**, incluyendo a los actuales **FIDEICOMITENTES**.

## CAPÍTULO IX PROYECTO

**DÉCIMA SEGUNDA. –DESARROLLO DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre el(los) **INMUEBLE(S)**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario descrito en el presente **CONTRATO**.

**12.1. FASE PREVIA - CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** Esta fase inició con la suscripción del presente **CONTRATO**, y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES**. La entrega y/o transferencia del ciento por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, se hará siempre y cuando el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, dentro del término dispuesto en este **CONTRATO**, para que se dé inicio a la **Etapas de Construcción** del **PROYECTO**:

- a. Expedición de la Licencia de Construcción para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.
- b. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**.
- c. Certificado de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica plena está en cabeza del **FIDEICOMISO** aquí constituido para el efecto. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**.

En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán todos los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días–.

- d. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
- e. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- f. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, los recursos aportados y por aportar por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, créditos bajo la modalidad de leasing, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, y acreditados junto con los correspondientes soportes. De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

- g. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que indiquen lo siguiente: **(i)** Que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, y **(ii)** Que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, no corresponden a terceros vinculados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.
- h. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respectivo soporte de pago, constituidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a

terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO** constituido para el efecto, para el desarrollo del **PROYECTO**.

- i. Informe preliminar de un veedor designado por **LA FIDUCIARIA** y certificación del Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en caso de que exista inversión en obra y avance en la ejecución de la misma.
- j. Entregar el presupuesto, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto; así como también remitir a **LA FIDUCIARIA** dichos documentos en formato Excel.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase Previa de del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

**Parágrafo Primero:** El término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **meses**, contados a partir de la comunicación que remita el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, los cuales se prorrogarán automáticamente por \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **meses** adicionales.

En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, previo a la suscripción del correspondiente Otrosí, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la modificación, con el fin de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido, puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; caso en el cual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al envío de la notificación, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este **CONTRATO** y en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos, y proceder en este evento, con la restitución del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

**Parágrafo Segundo:** En evento en el cual, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** no acepte(n) la prórroga notificada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, estos primeros podrán terminar unilateralmente su vinculación al **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sin que

les sea aplicada la sanción allí descrita.

**Parágrafo Tercero:** Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** de las unidades inmobiliarias que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

**Parágrafo Cuarto:** **EL FIDEICOMITENTE** deberán abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregarán recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

**12.2. FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **FASE PREVIA** del **PROYECTO**. Cumplidas **LAS CONDICIONES** previstas en el presente **CONTRATO, LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que este, junto con sus recursos propios, los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**; giros que serán tramitados por informes de avance de obra, debidamente avaladas por el **VEEDOR** designado.

En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con el visto bueno del **VEEDOR** designado, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien estos indiquen, para el desarrollo del **PROYECTO**.

**Parágrafo Primero:** **EL FIDEICOMITENTE** deberán abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del (los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

**Parágrafo Segundo:** Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas. El término de duración de esta fase será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **meses** contados a partir de que se declare terminada la fase previa, los cuales se prorrogarán automáticamente por \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) **meses** adicionales.

**Parágrafo Tercero:** Precizando que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** adquiere obligaciones con **EL FIDEICOMISO**, el giro de recursos será realizado a través de presentación de informes parciales de obra, aprobadas por el **VEEDOR** designado, acompañadas de los soportes técnicos pertinentes, incluidas las constancias de aportes al sistema de seguridad social integral conforme las previsiones legales en la materia.

## CAPÍTULO X

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

## INSTRUCCIONES

**DÉCIMA TERCERA.- INSTRUCCIONES:** En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**:

- 13.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 13.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 13.3. Recibir y administrar durante la fase de preventas el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos.
- 13.4. Invertir en los **FIC**, los **RECURSOS** en virtud de lo dispuesto en el presente **CONTRATO**, y en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, suscritos por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 13.5. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en este contrato.
- 13.6. Entregar el(los) **INMUEBLE(S)** a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**.
- 13.7. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 13.8. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo, la promoción, gerencia, venta, y la construcción del **PROYECTO**, sobre el(los) **INMUEBLE(S)** con los cuales se constituye y se incrementa el **FIDEICOMISO**.
- 13.9. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **PROMITENTE COMPRADOR** en los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**; el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con la forma de pago establecida en cada uno de los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO**.
- 13.10. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho

por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, procederá a restituir a favor de este último el(los) **INMUEBLE(S)**, en los términos previstos en este **CONTRATO**.

- 13.11. Si vencido el plazo con el que cuenta el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, es decir el tiempo de promoción y su prórroga, y este no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento, sin lugar a indemnización alguna, **LA FIDUCIARIA**, previa notificación de este hecho por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de los **FIC**.
- 13.12. Si pasados diez (10) días de vencido el plazo de promoción del **PROYECTO**, junto con su prórroga, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la notificación a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en la que se indique no haber cumplido con **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a favor de cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan, de conformidad con el reglamento de los **FIC**.
- 13.13. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o Superintendencia de Economía Solidaria, suscribiendo para tal efecto la respectiva escritura pública de hipoteca sobre el(los) **INMUEBLE(S)**.
- 13.14. Reportar mensualmente a los **FIDEICOMITENTES**, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que estos adelanten el proceso de control de cartera por ser el comercializador y gerente del proyecto respectivamente; de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 13.15. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), y/o PROMITENTES COMPRADORES**, para que estos sean girados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 13.16. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta la concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero instruidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**, y conforme a los requisitos exigidos para las **ÓRDENES DE GIRO**.
- 13.17. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los

**CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN, o CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA** como pasivos del mismo.

- 13.18. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y demás licencias urbanísticas, toda vez que de conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrán ser cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción son los **FIDEICOMITENTES**.
- 13.19. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 13.20. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y tradente, junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de vendedor, las escrituras públicas de transferencia **a título de compraventa** sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES**.
- 13.21. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el Beneficio y los remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima primera anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 13.22. Realizar la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 13.23. Atender las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud del presente **CONTRATO**.
- 13.24. Celebrar como vocera del **FIDEICOMISO**, el contrato de veeduría con el profesional designado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el efecto.
- 13.25. En caso de incumplimiento o desistimiento de los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, debidamente informado por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **LA FIDUCIARIA** procederá a la devolución de los recursos, descontando la penalidad o arras, que para tal efecto se haya establecido en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN, o CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, según aplique, contra los aportes que tenga reportados los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el **FIDEICOMISO**. La penalidad o arras, se aplica por cuenta única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 13.26. De presentarse el desistimiento o incumplimiento por parte de los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en la etapa de construcción del **PROYECTO**, la

devolución de los recursos quedará sujeta a la posibilidad de vender nuevamente la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** sobre la cual se presentó dicho desistimiento o incumplimiento, y hasta la concurrencia de los aportes realizados por los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; en el entendido que los recursos entregados por estos quedan a disposición del **FIDEICOMISO** para ser destinados en su totalidad al desarrollo del **PROYECTO**.

- 13.27. En caso de muerte o disolución de cualquiera de los **AHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** vinculados por cualquiera de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, o por la renuencia de cualquiera de aquellos a firmar la **ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA**, dar por terminado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, y mantener los recursos entregados por el causante o la sociedad disuelta en los **FIC**, y a disposición del proceso liquidatorio que corresponda; y en caso de adquisiciones en común y proindiviso restituir al resto de las personas vinculadas sus recursos.
- 13.28. Entregar a **EL FINANCIADOR** la rendición de cuentas trimestrales, así como los informes periódicos a que esté obligada, de conformidad con la normatividad legal vigente, previa solicitud formal de aquel.
- 13.29. Previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, realizar las modificaciones requeridas al Contrato de Fiducia, con la salvedad que todas las modificaciones que puedan llegar a afectar los derechos de **EL FINANCIADOR, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, o de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deben ser previamente autorizadas por estos últimos. Lo anterior, sin perjuicio de las demás limitaciones establecidas en el presente **CONTRATO**.
- 13.30. Suministrar a **EL FINANCIADOR** toda la información que aquel requiera del estado del proyecto financiado, los ingresos y gastos incurridos por el proyecto y otros aspectos relacionados con el crédito otorgado, en virtud del interés legítimo que le asiste a la entidad otorgante del crédito constructor en su calidad de **FINANCIADOR**.
- 13.31. Suscribir previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, las garantías exigidas por **EL FINANCIADOR** en la carta de aprobación del crédito constructor, la cual tendrá por objeto garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO**.
- 13.32. Suscribir los pagarés que incorporen las obligaciones del crédito constructor, en los términos requeridos por **EL FINANCIADOR**.
- 13.33. Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin el previo visto bueno por escrito de **EL FINANCIADOR**.
- 13.34. Registrar en la contabilidad del negocio fiduciario, la titularidad de los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en cabeza del(los) beneficiario(s) del presente contrato, una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos.
- 13.35. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** un extracto que contenga el movimiento de los **FIC**, en lo referente a los recursos depositados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en el mencionado fondo.
- 13.36. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las tarjetas de recaudo referenciado de **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO**, las cuales serán



entregadas por éste a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES**, para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con el **CONTRATOS INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

- 13.37. Realizar el cargue bancario diariamente, de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO**.
- 13.38. En cuanto a los recursos recibidos provenientes del exterior, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y con la participación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá: **(i)** Monetizar los recursos recibidos atendiendo el procedimiento establecido por el intermediario del mercado cambiario respectivo, y **(ii)** El diligenciamiento y presentación de la declaración de cambio correspondiente es responsabilidad única del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**; así mismo, será obligación del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, monitorear y auditar los recursos objeto de administración.
- 13.39. La **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** y según lo dispuesto en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, cuenta con la correspondiente autorización como intermediaria en la presentación de la información ante los entes de control cambiario, para realizar las transmisiones correspondientes; así como también para realizar el registro de la Inversión Extranjera. En ese sentido, la **FIDUCIARIA** será responsable de la transmisión de la información, siempre y cuando reciba toda la documentación clara y oportuna por parte del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 13.40. Las demás previstas en este **CONTRATO** y las que normativamente sean aplicables.

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

**DÉCIMA CUARTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO:** Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**, sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **VEEDOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los términos de este **CONTRATO**.

**DÉCIMA QUINTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS Y RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE EN EL MANEJO DE FIRMAS PARA EL PROCESO DE PAGOS:**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo, y asumirán las siguientes responsabilidades:

### **15.1. PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS:**

- 15.1.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designará las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de las personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.
- 15.1.2. Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado. Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.
- 15.1.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.
- 15.1.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 15.1.5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 15.1.6. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 15.1.7. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 15.1.8. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán

efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, sobre tal hecho, a fin de que estos coloquen los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.

15.1.9. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

15.1.10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, remitirán por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

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

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

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

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

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

## 15.2. RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE EN EL MANEJO DE FIRMAS PARA EL

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

**PROCESO DE PAGOS:**

15.2.1. **EL FIDEICOMITENTE** asume la responsabilidad total y exclusiva en la gestión y actualización de las firmas autorizadas para la ejecución de transacciones y pagos. Esto incluye, pero no se limita, a la provisión de la información necesaria para el registro inicial de las firmas, la actualización periódica de estas, y el registro adecuado de cualquier modificación en la tarjeta de firmas correspondiente.

15.2.2. **EL FIDEICOMITENTE** se comprometen a:

- a. **Proveer la Información Inicial:** Facilitar, de manera clara y precisa, los datos (Nombre, Numero de identificación, Teléfono de contacto, Correo Electrónico desde el cual impartirán las instrucciones) de las personas autorizadas para firmar y realizar operaciones en nombre del **FIDEICOMITENTE**, indicando el tipo de firma a utilizar (Manuscrita, Electrónica o Digital). En el caso de registro de firmas electrónicas y/o digitales debe informar la plataforma a utilizar.
- b. **Notificar los Cambios en las Firmas:** Informar de manera inmediata cualquier modificación, adición o revocación en las firmas autorizadas, suministrando la información requerida en el literal anterior, para la actualización de la tarjeta de firmas. El **FIDEICOMITENTE** entiende que cualquier retraso o falta de notificación podrá derivar en la imposibilidad de ejecutar pagos o transacciones hasta que los registros sean actualizados.
- c. **Verificar periódicamente las Firmas Registradas:** Revisar regularmente las firmas registradas y, en caso de detectar errores, inconsistencias o desactualización, tomar las acciones necesarias para corregir la información, asumiendo la plena responsabilidad por las consecuencias que pudieran derivarse de no hacerlo.
- d. **Responder por el Uso Indebido:** El **FIDEICOMITENTE** reconoce y acepta que cualquier uso indebido o fraudulento de las firmas registradas, será de su entera responsabilidad. El **FIDEICOMITENTE** asume cualquier riesgo y consecuencia que se derive de la utilización interna en su empresa y/o de su equipo de trabajo, de las firmas registradas en la Fiduciaria o del uso de firmas desactualizadas.

**Parágrafo Primero:** La **FIDUCIARIA** no será responsable por la ejecución de pagos, transferencias o cualquier otra operación realizada con firmas que, al momento de su verificación, se encuentren debidamente registradas según la última actualización proporcionada por el **FIDEICOMITENTE**. Cualquier disputa relacionada con el manejo o actualización de las firmas deberá ser resuelta por el **FIDEICOMITENTE**, quien asumirá las responsabilidades legales y financieras correspondientes.

**Parágrafo Segundo: EL FIDEICOMITENTE** reconoce y acepta que la(s) firma(s) para la ejecución de transacciones y pagos es(son) confiable(s) y vinculante(s) para obligarlo legal y contractualmente en relación con su contenido y tiene(n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** declara:

- (i) Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometerse y/o comprometer a la sociedad que representa.
- (ii) Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma, y
- (iii) Que el/los firmante(s) actuando en representación del **FIDEICOMITENTE** tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlo mediante firma electrónica y no requiere(n) autorización adicional para ello.

**Parágrafo Tercero:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

- (i) Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
- (ii) Garantizar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
- (iii) Dar aviso inmediato a la **FIDUCIARIA** sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**Parágrafo Cuarto:** En el evento en que se realicen pagos masivos, **EL FIDEICOMITENTE** desde el correo electrónico autorizado, según la última actualización proporcionada por aquellos a la **FIDUCIARIA** en los términos previstos anteriormente, remitirá al correo electrónico [Pagos-contabilidad@fiducentral.com](mailto:Pagos-contabilidad@fiducentral.com), el archivo y/o la planilla de orden de giro que contendrá de manera clara y detallada la relación de los pagos masivos que deberá realizar la **FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del fideicomiso o del encargo fiduciario (según aplique). Dicho archivo y/o plantilla también deberá contar con el visto bueno y/o autorización del veedor designado.

De acuerdo con lo anterior, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar los pagos masivos solicitados, en los siguientes eventos:

- a. Si la **FIDUCIARIA** recibe el archivo y/o plantilla de orden de giro en un correo electrónico no autorizado para este fin, o si el correo electrónico del remitente no corresponde al autorizado por **EL FIDEICOMITENTE**.
- b. Si el archivo y/o plantilla de orden de giro se recibe sin el visto bueno y/o autorización del veedor designado.
- c. Si el fideicomiso o encargo fiduciario, no cuenta con los recursos suficientes para atender

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

la orden de giro de pagos masivos; evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE** (según aplique) deberán depositar los recursos necesarios en el fideicomiso o encargo fiduciario, dentro de plazo que para tal efecto indique el contrato de fiducia.

**LA FIDUCIARIA** no realizará validación alguna al contenido del archivo y/o plantilla de orden de giro, razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE** responderá frente a cualquier inconsistencia o reclamación que se presente, y mantendrá siempre y en todo momento indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a cualquier controversia derivada de los pagos masivos realizados.

## CAPÍTULO XI OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

- 16.2. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 16.3. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 16.4. Administrar los recursos en los términos del presente contrato a través de los **FIC**, hasta el momento de efectuar los pagos y/o giros.
- 16.5. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE**.
- 16.6. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
- 16.7. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
- 16.8. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 16.9. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
- 16.10. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
- 16.11. Informar a los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
- 16.12. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE**, estados financieros del fideicomiso y el informe operativo.

16.13. Las demás establecidas a lo largo de este **CONTRATO** y en la ley.

**Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** exige a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de “Constructor” y “Enajenador de Vivienda” del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las obligaciones de Constructor, y las obligaciones de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**Parágrafo segundo: LA FIDUCIARIA** no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente.

**DÉCIMA SEPTIMA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** En virtud de la firma del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, contrae las siguientes obligaciones frente a la transferencia del **INMUEBLE**, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste **CONTRATO**:

- 17.1 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 17.2 Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos,

- correo electrónico, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 17.3 Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del(los) **INMUEBLE(S)** a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio.
  - 17.4 Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
  - 17.5 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
  - 17.6 Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del(los) **INMUEBLE(S)** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
  - 17.7 Transferir a título de adición en fiducia mercantil para incremento del **FIDEICOMISO**, del(los) **INMUEBLE(S)**, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**.
  - 17.8 Salir al saneamiento por los vicios redhibitorios y de evicción del(los) **INMUEBLE(S)** transferido(s) para el desarrollo del **PROYECTO**, así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos.
  - 17.9 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO**.

**DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, derivadas de la promoción, comercialización, diseño, gerencia y construcción del **PROYECTO**, serán las que se indican a continuación, así:

- 18.1 Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
- 18.2 Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, correo electrónico, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
- 18.3 Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo



- el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de los **INMUEBLES** se deriven.
- 18.4 Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de los **INMUEBLES**, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.5 Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
- 18.6 Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
- 18.7 Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, a través de los **FIC**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.
- 18.8 Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
- 18.9 Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
- 18.10 Informar al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado su vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deberán cumplir las condiciones exigidas por **LA FIDUCIARIA** en el presente **CONTRATO**.
- 18.11 Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 18.12 Suscribir junto con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero a los **FIC**; documentos en los que igualmente se indicará la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 18.13 Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento

en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

- 18.14 Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
- 18.15 Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** devolverán a éstos, los dineros depositados en los **FIC** junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento.
- 18.16 En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tiene la facultad de aplicar a cargo de aquellos, la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el porcentaje de penalidad establecido en los **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, al momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba la solicitud de desistimiento o reciba instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de dar por terminado el presente contrato. La indemnización se aplica al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por cuenta única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para lo cual se observarán los términos establecidos en el presente contrato.
- 18.17 Notificar por escrito a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.
- 18.18 Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos, que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior, continúen siendo consignados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en los **FIC**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
- 18.19 Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, conjuntamente con los **PROMITENTES COMPRADORES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de este contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de **LOS PROMITENTES COMPRADORES**.
- 18.20 Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de

- ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
- 18.21 Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en las cuales el Fideicomiso comparecerá únicamente en calidad de Tradente, como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de vendedor. Así mismo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
- 18.22 Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO**.
- 18.23 Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
- 18.24 Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 18.25 Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 18.26 A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES**, teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el(los) **VINCULADOS y/o ADHERENTE, o PROMITENTES COMPRADORES**, al **FIDEICOMISO**; y a su vez hará constar esta obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA y CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
- 18.27 Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
- 18.28 Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
- 18.29 Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
- 18.30 Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitados.
- 18.31 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
- 18.32 Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia

Mercantil.

- 18.33 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.
- 18.34 Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- 18.35 Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al **PROYECTO**, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.
- 18.36 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
- 18.37 Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
- 18.38 Salir al saneamiento por los vicios redhibitorios de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia.
- 18.39 Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios; según aplique.
- 18.40 Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conforman el mismo.
- 18.41 Mantener vigentes las pólizas de seguros exigidas en el presente **CONTRATO**, y remitir a la fiduciaria los anexos que se deriven de las mismas, junto con los correspondientes soportes de pago.
- 18.42 Realizar de manera oportuna las gestiones correspondientes con el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, para que estos últimos entreguen a la **FIDUCIARIA** la documentación e información de las declaraciones de cambio con suficiente antelación para la transmisión que realizará la **FIDUCIARIA**, a los entes de control cambiario. Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si por negligencia imputable a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, surgiera cualquier reclamación, sanción o litigio que llegará a ocasionarse por las operaciones de monetización que se realicen en el marco del presente **CONTRATO**.
- 18.43 Remitir a **LA FIDUCIARIA** de manera trimestral un informe con el registro fotográfico de la exhibición de la publicidad remitida por la Fiduciaria a éste.
- 18.44 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 y Circular Externa 004 de 2024 de la Superintendencia de Industria y Comercio; así como las

que posteriormente las modifiquen, complementen o sustituyan. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dichas Circulares

18.45 Las demás establecidas en la ley, y en el presente **CONTRATO**.

**POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- 18.46 Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo.
- 18.47 Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
- 18.48 Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- 18.49 Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- 18.50 En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- 18.51 Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- 18.52 Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- 18.53 Entregar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
- 18.54 Informar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA**.

Página 46 de 69

- 18.55 Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- 18.56 Acompañar y asistir a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- 18.57 Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN o CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivos.
- 18.58 Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula, en caso de que aplique. La Certificación Técnica de Ocupación podrá protocolizarse en el mismo acto de transferencia de los inmuebles resultantes.
- 18.59 Suministrar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 18.60 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO**.

**POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume las siguientes obligaciones:

- 18.61 Ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTES** que se requieran.
- 18.62 Realizar los correspondientes estudios y pruebas de suelos para realizar diseño estructural.
- 18.63 Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- 18.64 Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- 18.65 Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo
- 18.66 Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 18.67 Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 18.68 Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 • Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



SC-CER162404 SO-SC-CER162404

- para que se suscriba dicha escritura, una vez se decrete el punto de equilibrio del proyecto.
- 18.69 Suministrar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- 18.70 **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ADHERENTES EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda turística, en los términos establecidos en las normas que regulen la materia. 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.
- 18.71 Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.
- 18.72 Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 18.73 Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 18.74 Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 18.75 Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 18.76 Elaborar los detalles arquitectónicos.
- 18.77 Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
- 18.78 Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 18.79 Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 18.80 Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo

- 18.81 Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico.
- 18.82 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO**.

**POR LA GERENCIA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- 18.83 Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN y/o CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- 18.84 Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 18.85 Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- 18.86 Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
- 18.87 Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 18.88 Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 18.89 Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 18.90 Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- 18.91 Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- 18.92 Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador, cuando así lo requiera.
- 18.93 Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
- 18.94 Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 18.95 Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- 18.96 Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo



del **PROYECTO**.

- 18.97 Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- 18.98 Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- 18.99 Establecer y vigilar el programa de obra.
- 18.100 Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- 18.101 Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- 18.102 Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- 18.103 Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- 18.104 Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR**, y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- 18.105 Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- 18.106 Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- 18.107 Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
- 18.108 Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- 18.109 Supervisar el proceso de promoción y/o comercializaciones efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- 18.110 Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan a aportar el(los) **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- 18.111 Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desglose catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- 18.112 Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.
- 18.113 Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos

- técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- 18.114 Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, ante la Oficina competente de la ciudad.
- 18.115 Tramitar, de llegar a requerirse, el crédito o fuente de financiación avalada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la terminación del **PROYECTO**, pudiendo constituir como garantía hipotecaria el(los) **INMUBLE(S)** sobre el cual se construirá el **PROYECTO** junto con las mejoras que se construyan en el mismo.
- 18.116 Realizar la facturación de las **ESCRITURAS PÚBLICAS DE TRANSFERENCIA**, del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente Contrato.
- 18.117 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO**.

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

- 18.118 Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 18.119 Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- 18.120 Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- 18.121 Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, en calidad de vendedor, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- 18.122 Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- 18.123 Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 18.124 Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- 18.125 Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- 18.126 Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.

- 18.127 Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- 18.128 Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
- 18.129 Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- 18.130 Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- 18.131 Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, previa autorización del **VEEDOR** y según los requisitos exigidos para las **ÓRDENES DE GIRO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso el **VEEDOR**, deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- 18.132 Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- 18.133 Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- 18.134 Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, y EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 18.135 Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, la solicitud de instalación de dichos servicios.
- 18.136 Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- 18.137 Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios

- requeridos para el desarrollo del proyecto.
- 18.138 Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- 18.139 Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- 18.140 Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO a EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos que suscriba el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, y en la escrituras de transferencia.
- 18.141 Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ostenta la calidad de enajenador, en los términos de la Ley 1796 de 2017.
- 18.142 Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de las referidas pólizas de seguros, debe ser el **FIDEICOMISO**.
- 18.143 Mantener las pólizas de seguro antes mencionada, y remitir los soportes de pago correspondientes.
- 18.144 Las demás establecidas en la Ley, y en el presente **CONTRATO**.

**Parágrafo Primero:** Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga también a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

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

**Parágrafo Tercero: Queda expresamente prohibido que EL FIDEICOMITENTE**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

responsables del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES, de los inmuebles a construirse.

**Parágrafo Cuarto:** Se deja expresa constancia que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR ostenta la calidad de Enajenador y Constructor, y que asume las obligaciones que la ley le exige en tales calidades y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la ley 1796 de 2016, o la demás normatividad que regule la materia, la adicione, o la modifique.

**Parágrafo Quinto:** Se deja constancia a través de éste contrato que LOS FIDEICOMITENTES, adicional a la transferencia de los inmuebles y recursos con los cuales se incremente el Fideicomiso, adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a LA FIDUCIARIA a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA e informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

**Parágrafo Sexto:** LOS FIDEICOMITENTES declaran indemne a la FIDUCIARIA por las obligaciones antes mencionadas, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, así como tampoco hizo parte de la elaboración de diseños, planos, licencias, etc.

## CAPÍTULO XII DERECHOS DE LAS PARTES

**DECIMA NOVENA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 19.1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 19.2. Pedir la remoción de LA FIDUCIARIA y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 19.3. Revisar las cuentas del FIDEICOMISO y exigir rendición de cuentas a LA FIDUCIARIA en

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

los términos establecidos en la ley.

19.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

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

- 20.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
- 20.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 20.3. Exigir al **FIDEICOMITENTE** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 20.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

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

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **LOS FIDEICOMITENTES** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE**.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

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

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

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

### CAPÍTULO XIII GESTION DE RIESGOS

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- GESTIÓN DE RIESGOS:** Los riesgos particulares asociados al negocio a que se refiere este **CONTRATO**, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por **LA FIDUCIARIA** y aceptada por **LOS FIDEICOMITENTES**, en virtud de la cual se celebra este **CONTRATO** y forma parte integral del mismo.

Adicionalmente **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos de tipo general asociados a este **CONTRATO**.

**RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA** cuenta con un procedimiento para la estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del **CONTRATO**, la revisión de las obligaciones y derechos de **LOS FIDEICOMITENTES** y de **LA FIDUCIARIA**.

Con relación al **SIAR (SISTEMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS)** **LA FIDUCIARIA** cuenta con un sistema integrado por los siguientes sistemas:

**RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y

control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

**RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **LOS FIDEICOMITENTES**, conoce y acepta que, para el presente negocio, dado que no posee portafolio de inversión asociado, **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

**RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **LOS FIDEICOMITENTES**, conoce y acepta que para el presente negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

**RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual contempla las etapas y los elementos para la administración de este riesgo y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento. Adicionalmente, cuenta con manuales, procedimientos y sistemas de información que permiten realizar el seguimiento y control a las transacciones deL **FIDEICOMITENTE**.

**RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas, y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las **PARTES** con la suscripción del presente **CONTRATO**, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente **CONTRATO**.

## CAPÍTULO XVI GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

**VIGÉSIMA TERCERA.- GASTOS Y COSTOS:** Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

**Parágrafo:** Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**Parágrafo Segundo:** Será a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

**VIGÉSIMA CUARTA.- REMUNERACIÓN:** Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 24.1. La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_,oo M/CTE) más **IVA**, como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 24.2. Una comisión de administración mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** (\_\_\_\_\_ SMMLV), más **IVA**, que se generará y causará a partir de la firma de este contrato y durante la Fase previa por cada etapa.
- 24.3. Una comisión de administración mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES** (\_\_\_\_\_ SMMLV) más **IVA**, que se causará y se generará durante la Fase de Construcción por cada etapa, hasta la finalización de la construcción de la última etapa.
- 24.4. Una comisión de administración equivalente al \_\_\_\_\_ **POR CIENTO** (\_\_\_\_\_%) más **IVA**, sobre el valor de la venta registrada de cada una de las escrituras de transferencia a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES** que deba suscribir el **FIDEICOMISO**.
- 24.5. La suma de \_\_\_\_\_ **SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** (\_\_\_\_\_ SMMLV), más **IVA** que se causará y se generará durante la Fase de Liquidación.
- 24.6. Una comisión por cada trámite de desistimiento que realice la **FIDUCIARIA**, equivalente a \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ \_\_\_\_\_ M/CTE) más **IVA**.

- 24.7. Una comisión equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_ SMLMV)**, más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo escrito.
- 24.8. Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ - **SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_ SMLMV)** más **IVA**, la cual se generará y causará por la gestión operativa que deba realizar la **FIDUCIARIA** en el evento de cesión de fiduciario de este contrato.
- 24.9. Las comisiones que generen los recursos administrados en los **FIC**, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento y el Prospecto de los **FIC**.
- 24.10. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a \_\_\_\_ (\_\_\_\_) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaría General:** Una suma equivalente a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.
- 24.11. **COMISIONES EVENTUALES:**
- Por la emisión de poderes, certificaciones, coadyuvancias o cualquier documento para trámites administrativos, se generará a favor de **LA FIDUCIARIA** una comisión equivalente a [\*] ([\*] **SMLMV**), más **IVA**.
  - En el evento que en desarrollo del **CONTRATO**, la Fiduciaria sea demandada o tenga que iniciar un proceso judicial, **LA FIDUCIARIA** tendrá derecho, por el acompañamiento o pronunciamiento en las actuaciones procesales correspondientes, a una comisión equivalente a [\*] ([\*] **SMLMV**), más **IVA**, sin perjuicio de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá contratar y designar a los abogados y asesores correspondientes para la defensa de la Fiduciaria.

**Parágrafo Primero:** Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones,

gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4\*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y serán descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

**Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

**Parágrafo Tercero: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

**Parágrafo Cuarto:** La remuneración establecida en esta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitados.

## CAPÍTULO XVII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

**VIGÉSIMA QUINTA.- DURACIÓN:** El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

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

- 26.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales; quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a notificar esta circunstancia al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES** según aplique.
- 26.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 26.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 26.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 26.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en este contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de este contrato.
- 26.6. Por la revocación del **FIDEICOMITENTE** conforme a la ley.
- 26.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 26.8. Por incumplimiento de los fideicomitentes a sus obligaciones contractuales.
- 26.9. Por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE**, en relación con la presentación y actualización en forma veraz y verificable exigida por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT.
- 26.10. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza
- 26.11. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

**Parágrafo Segundo:** Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **LOS FIDEICOMITENTES**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, y lo dispuesto en el presente contrato.

**Parágrafo Tercero:** Al momento en que ocurra una cualquiera de las causales de terminación del **CONTRATO** previstas en este documento o en la ley, y haya lugar a la devolución de **RECURSOS**, la **FIDUCIARIA** procederá a girar tales **RECURSOS** a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación de conformidad con las cláusulas de beneficio y liquidación del presente **CONTRATO**.

## CAPÍTULO XVIII LIQUIDACIÓN

**VIGÉSIMA SEPTIMA.- LIQUIDACIÓN:** Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 27.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 27.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 27.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 27.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **LOS FIDEICOMITENTES**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.
- 27.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previo acuerdo con el **FIDEICOMITENTE APORTANTES**, si a la fecha de la liquidación aún resta por cancelar aportes sobre el lote, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

**Parágrafo Primero:** Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el **VEEDOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- ✓ Paz y Salvo del pago del predio.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

**Parágrafo Tercero:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente **CONTRATO**, se realizarán con cargo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de no existir recursos disponibles en el mismo, serán sufragados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

En todo caso, la liquidación del **CONTRATO** se entenderá culminada cuando se hayan entregado todos y cada uno de los recursos y bienes administrados de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente **CONTRATO**.

**VIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA:** Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 28.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
- 28.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.

En caso de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.

28.3. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en el presente **CONTRATO**, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitidos con la construcción hasta ese momento levantada a favor de los **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.

Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrarán a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

**Parágrafo:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación anticipada del presente **CONTRATO**, se realizarán con cargo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de no existir recursos disponibles en el mismo, serán sufragados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

En todo caso, la liquidación del **CONTRATO** se entenderá culminada cuando se hayan entregado todos y cada uno de los recursos y bienes administrados de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente **CONTRATO**.

## CAPÍTULO XIX DOMICILIO

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

### **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

Dirección: \_\_\_\_\_  
Ciudad: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:**

Dirección: \_\_\_\_\_

Ciudad: \_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_

Email: \_\_\_\_\_

**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3

Teléfono: (601) 390 0800

Ciudad: Bogotá D.C.

Email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

**LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar al **FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **LOS FIDEICOMITENTES**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:



- A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **LOS FIDEICOMITENTES**, este desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
- B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a **LOS FIDEICOMITENTES**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **LOS FIDEICOMITENTES** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

**Parágrafo:** El procedimiento señalado en la presente cláusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES** según aplique.

## CAPÍTULO XX REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

**TRIGÉSIMA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- LOS FIDEICOMITENTES** autorizan a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente 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, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**Parágrafo primero:** En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten **LOS FIDEICOMITENTES** o **LOS ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES**, deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer la peticiones, quejas o reclamos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

## CAPÍTULO XXI DIFERENCIAS – DEFENSOR DEL CLIENTE

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- DIFERENCIAS:** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DEFENSOR DEL CLIENTE: LOS FIDEICOMITENTES** y los **BENEFICIARIOS** manifiestan que la **FIDUCIARIA** lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Cliente Financiero de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, conoce quien ostenta ese cargo en la **FIDUCIARIA**, que conoce las funciones y obligaciones la figura del Defensor del Cliente Financiero, y que se le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente al Defensor del Cliente con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley 795 de 2003 y su Decreto Reglamentario 690 del mismo año, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

## CAPÍTULO XXII NIT.

**TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO** que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado,

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)



Value & Risk Rating  
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

### CAPÍTULO XXIII CONFLICTO DE INTERÉS

**TRIGÉSIMA CUARTA.- CONFLICTO DE INTERÉS:** 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.

### CAPITULO XXIV MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD

**TRIGESIMA QUINTA.- MERITO EJECUTIVO:** Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

**TRIGESIMA SEXTA.- INDEMNIDAD: LOS FIDEICOMITENTES** se obligan a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** 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** o cualquiera de estos. En defecto de lo anterior, autorizan 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.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES:** Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que la **FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente **CONTRATO** será encargada de los datos personales y hará su tratamiento de acuerdo

Página 68 de 69

finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web [www.fiducial.com](http://www.fiducial.com), y que **LOS FIDEICOMITENTES** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente **CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES**.

**TRIGÉSIMA NOVENA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **LOS FIDEICOMITENTES** y **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** se obligan de manera separada e individual a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes

Para constancia de lo anterior, se suscribe en Bogotá D.C., en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los \_\_\_\_\_.

**LA FIDUCIARIA,**

\_\_\_\_\_  
[nombre Rep. Legal]

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Representante Legal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

NIT. 800.171.372-1

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,**

\_\_\_\_\_  
[nombre Rep. Legal]

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Representante Legal

\_\_\_\_\_  
NIT. \_\_\_\_\_

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,**

\_\_\_\_\_  
[nombre Rep. Legal]

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducial.com](mailto:fiduciaria@fiducial.com) [servicioalcliente@fiducial.com](mailto:servicioalcliente@fiducial.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducial.com](http://www.fiducial.com)



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



**Página 69 de 69**

C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Representante Legal

NIT. \_\_\_\_\_

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO**

\_\_\_\_\_

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 PBX (57) 601-390 0800 Fax (57) 601 - 4124757

**Medellín** Carrera 43 C No 7D - 09 PBX (57) 604 - 6053367

email: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com) [servicioalcliente@fiducentral.com](mailto:servicioalcliente@fiducentral.com) NIT. 800.171.372-1

[www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com)

Value & Risk Rating  
Sociedad Calificadora de Valores



SC-CER162404 SO-SC-CER162404