

## **REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS**

**En cumplimiento con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus modificaciones, referente a la redacción, presentación de contratos fiduciarios y las Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA mediante el cual se conforma el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO [nombre del Fideicomiso], implica la aceptación por parte de EL(LOS) PARTICIPE(S) de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que como PARTICIPE(S) suscriban. En particular se destacan las que se enumeran a continuación e implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) PARTICIPE(S):**

- 1. En el evento que los bienes transferidos por EL FIDEICOMITENTE o por cuenta de este, a título de adición en fiducia mercantil, para la conformación o incremento del FIDEICOMISO, sean perseguidos por acreedores anteriores a la constitución del mismo, EL FIDEICOMITENTE deberá mantener a salvo el patrimonio autónomo, y por consiguiente deberá adelantar todas las actuaciones y trámites necesarios para evitar que el mismo sea afectado.**
- 2. Si por cualquier motivo, no se cumplieren los requisitos establecidos para dar inicio a la FASE DE ADECUACIÓN dentro del término establecido para cada una de las etapas del PROYECTO, LA FIDUCIARIA deberá dejar a disposición del(los) PARTICIPE(S) los recursos que se encuentren en su(s) correspondiente(s) encargo(s) fiduciario(s).**
- 3. De conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, EL (LOS) PARTICIPE(S) se vincula(n) al FIDEICOMISO en la participación indicada en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, con el fin de obtener:**
  - a) Durante la FASE PREVIA: El derecho a que sus recursos sean invertidos en la forma que para el efecto determinen, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del VEEDOR para el inicio de la FASE DE ADECUACIÓN por cada una de las etapas que conforman el PROYECTO, según corresponda, en los términos del presente contrato; o en el evento de que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro a su favor de la totalidad de los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo de fiduciario.**
  - b) Durante la FASE DE ADECUACIÓN: Por cada una de las etapas que conforman el PROYECTO, EL(LOS) PARTICIPE(S) tendrá(n) derechos en el fideicomiso equivalentes a los aportes que haya(n) realizado; en todo caso, EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la FASE DE ADECUACIÓN del FIDEICOMISO, por cada una de las etapas que conforman el PROYECTO.**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



c) **En la FASE DE OPERACIÓN:** El derecho de beneficio del(los) PARTICIPE(S) en el FIDEICOMISO, en el porcentaje que para tal efecto se haya indicado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, se hará efectivo cuando el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haya entregado el PROYECTO al OPERADOR por cada una de las etapas que lo conforman, en los términos del presente contrato, y EL(LOS) PARTICIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN; momento a partir del cual tendrá(n) derecho a percibir su derecho de beneficio, y así mismo, tendrá(n) derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL(LOS) PARTICIPE(S) en los términos del contrato de fiducia. En caso tal que se decida en los términos del presente CONTRATO, dar por terminada la etapa y/o fase de operación, la asamblea de beneficiarios decidirá respecto al destino que deberá darse a los activos del Fideicomiso, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el presente CONTRATO.

4. De conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, los dineros entregados por EL(LOS) PARTICIPE(S), no podrán ser retirados por él(ellos) hasta que: i) queden a su disposición con ocasión de no haberse cumplido por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos previstos en el presente CONTRATO, con las condiciones para acreditar punto de equilibrio, de manera individual por cada una de las etapas que conforman el PROYECTO, o ii) se produzca el desistimiento de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
5. En los términos establecidos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, EL(LOS) PARTICIPE(S), a partir de su vinculación al FIDEICOMISO, tendrá(n) los derechos y las obligaciones que se establecen en dicho contrato, así como en el CONTRATO DE FIDUCIA, los cuales regularán la relación contractual.
6. Los recursos que entregan EL(LOS) PARTICIPE(S) con ocasión de la suscripción de un CONTRATO DE VINCULACIÓN, sólo serán utilizados por el FIDEICOMISO cuando se cumplan los presupuestos para realizar la entrega de los mismos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previo cumplimiento de los requisitos para la culminación de la FASE PREVIA de cada una de las etapas del PROYECTO, y permanecerán a título de encargo fiduciario a nombre de cada PARTICIPE, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
7. En caso de que EL(LOS) PARTICIPE(S) no entregue(n) oportunamente los recursos con los cuales se comprometió(eron) en virtud de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN, se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que EL(LOS) PARTICIPE(S) presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, LA FIDUCIARIA, previa instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, podrá dar por terminado unilateralmente el CONTRATO DE VINCULACIÓN del(los) PARTICIPE(S) incumplido(s), sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno, ni constitución en mora, para lo cual LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

los recursos entregados por EL(LOS) PARTICIPE(S), previa deducción de la sanción que para tal efecto se haya establecido en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, contra los aportes que tenga(n) reportados EL(LOS) PARTICIPE(S), hasta el momento en el cual se haga efectiva la sanción, y de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de LA FIDUCIARIA; en caso tal de que efectivamente exista un remanente de recursos. La sanción, se aplica por cuenta única y exclusiva del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

La sanción antes mencionada, también se aplicará en el evento en que EL(LOS) PARTICIPE(S) decida(n) terminar unilateralmente el CONTRATO DE VINCULACIÓN, antes de que se haya dado inicio a la FASE DE OPERACIÓN del PROYECTO, por cada una de sus etapas de manera individual.

En el evento en que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR notifique a LA FIDUCIARIA su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción, LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar los recursos entregados por EL(LOS) PARTICIPE(S), según corresponda, previas las deducciones anteriormente mencionadas según aplique. Por lo tanto, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quedará en libertad de vincular con relación a(l)(los) DERECHO(S) DE BENEFICIO a terceros.

De presentarse el desistimiento o incumplimiento por parte del(los) PARTICIPE(S), en la FASE DE ADECUACIÓN, la devolución de los recursos quedará sujeta a la posibilidad de comercializar nuevamente el(los) DERECHO(S) DE BENEFICIO, sobre el(los) cual(es) se presentó dicho desistimiento o incumplimiento, y hasta la concurrencia de los aportes realizados por EL(LOS) PARTICIPE(S); en el entendido que los recursos entregados por estos quedan a disposición del FIDEICOMISO para ser destinados en su totalidad al desarrollo del PROYECTO, por cada una de sus etapas. Lo anterior, sin perjuicio de lo que para tal efecto se regule en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

En cuanto a los desistimientos que se presenten en la FASE DE OPERACIÓN de cada una de las etapas, no procederá reintegro alguno de recursos por ningún concepto, y por consiguiente, EL(LOS) PARTICIPE(S) podrá optar por ceder su posición contractual, para lo cual LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de objetar y/o no aceptar dicha cesión, y en caso de aceptarla, la misma surtirá efectos siempre y cuando se haya cumplido a cabalidad con los términos que se exijan tanto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, así como en el CONTRATO DE FIDUCIA para las cesiones.

Sin perjuicio de lo aquí previsto, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ejercerá a su discreción las acciones legales que puedan incoarse contra EL(LOS) PARTICIPE(S) incumplidos, incluyendo iniciar el cobro judicial de las obligaciones que por el CONTRATO DE VINCULACIÓN contrae EL(LOS) PARTICIPE(S), toda vez que dicho documento presta merito ejecutivo, siendo de cargo de este(os) último(s), todos los costos, gastos y costas que ocasione la cobranza judicial o extrajudicial, incluyendo los honorarios de abogados. Cualquiera de los pagos que

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



efectúe(n) EL(LOS) PARTICIPE(S) serán aplicados por LA FIDUCIARIA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en primer lugar, al pago de los intereses pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

8. 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 DESARROLLADOR, quien es responsable de dicha verificación y su destino.
9. Si se verifica el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con respecto a: (i) la entrega de cada una de las etapas del PROYECTO en la fecha establecida para el inicio de la FASE DE OPERACIÓN para cada una de estas, o (ii) cualquier otro incumplimiento respecto de las obligaciones contraídas con EL(LOS) PARTICIPE(S) en virtud del CONTRATO DE VINCULACIÓN suscrito por dichos intervinientes, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será sancionado en la forma prevista en el presente contrato y el CONTRATO DE VINCULACIÓN, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar derivadas del incumplimiento contractual.
10. EL(LOS) PARTICIPE(S) que suscriba(n) un CONTRATO DE VINCULACIÓN podrá(n) desistir en caso de que no se encuentre(n) de acuerdo con las modificaciones que se aprueben al CONTRATO DE FIDUCIA, siempre que estas modificaciones afecten o disminuyan sus derechos, sin penalidad alguna, conforme se desprende del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y del CONTRATO DE VINCULACIÓN.
11. La FIDUCIARIA deberá realizar los procedimientos enfocados a la realización de las diligencias necesarias para confirmar y actualizar como mínimo anualmente los datos suministrados en el formulario de vinculación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S), en los términos previstos en el CONTRATO DE FIDUCIA y el CONTRATO DE VINCULACIÓN. En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S) llagasen a ser renuentes en la colaboración para actualizar los datos del formulario de vinculación, LA FIDUCIARIA podrá remitir comunicación al correo electrónico registrado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTICIPE(S) renuentes, en virtud de la cual se les notificará: (i) que la no actualización de la información del formato de vinculación será calificada como causal objetiva para la terminación del contrato de Fiducia Mercantil o Contrato de Vinculación, según corresponda, y (ii) que en el evento de no ser aportados los datos solicitados en el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el Contrato de Fiducia Mercantil o Contrato de Vinculación respecto de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S), según corresponda.
12. En caso de mora de EL(LOS) PARTICIPE(S), éstos deberán cancelar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida cuando no paguen

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



oportunamente las cuotas extraordinarias que decrete la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo previsto en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL.

13. EL(LOS) PARTICIPE(S) acepta(n) que las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que en ningún caso LA FIDUCIARIA compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA, sin perjuicio del deber fiduciario de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.
14. EL(LOS) PARTICIPE(S) conocen y acepta(n) que la marca que tenga el PROYECTO será propiedad del FIDEICOMISO \_\_\_\_\_, marca que será aportada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de la suscripción del CONTRATO DE LICENCIA DE MARCA; así cómo lo serán los nombres, enseñas y/o lemas comerciales, y todo inherente a la misma.
15. Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, 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.
  - Solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato.
  - No es codeudora, garante, ni avalista del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o del FIDEICOMISO.
  - No es asociado del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y bajo ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el FIDEICOMISO.
  - No actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o sus asesores tomen con respecto a la construcción, ejecución y operación del PROYECTO, ni tampoco en ningún aspecto que esto implique.
16. Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que no podrá endilgársele responsabilidad a LA FIDUCIARIA por:
- Las actuaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos.
  - El incumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de estos.



- El pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, cuando no existan recursos en el patrimonio autónomo, toda vez que únicamente se obliga a realizar pagos con los recursos existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia. En el evento en que no existan recursos disponibles en el FIDEICOMISO, o estos sean insuficientes, serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR durante las FASES PREVIA y de ADECUACIÓN, y por EL(LOS) PARTICIPE(S) durante la FASE DE OPERACIÓN.
- El cumplimiento de las CONDICIONES de viabilidad de cada una de las etapas del PROYECTO.
- El cumplimiento de las condiciones que debe acreditar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para cumplir punto de equilibrio, de manera individual por cada una de las etapas del PROYECTO, como requisito previo para realizar la entrega de RECURSOS para la culminación de la FASE PREVIA y dar inicio a la FASE DE ADECUACIÓN, de cada una de las etapas del PROYECTO.
- El desarrollo del PROYECTO y la culminación de la FASE DE ADECUACIÓN, incluyendo los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del PROYECTO, ni otros aspectos que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta, etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en las calidades que se indiquen en el presente contrato, y este será quien responderá ante EL(LOS) PARTICIPE(S) por la adecuación y construcción del PROYECTO.
- Aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o del(los) PARTICIPE(S).
- Por las sumas o bienes que por ocasión de la ejecución del presente contrato reciban EL(LOS) PARTICIPE(S), ni se compromete a la entrega de sumas determinadas de dinero, ni a plazos ciertos para la realización de los activos o por el valor de estos.
- 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.
- Aspectos derivados de la tenencia y custodia de los bienes fideicomitados objeto del presente contrato, sin perjuicio de proceder a informar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de las situaciones de que tenga conocimiento y que puedan llegar a afectar la titularidad de los bienes entregados inclusive en comodato.
- Control del destino final de los RECURSOS, toda vez que es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato.
- Por la administración del PROYECTO, el cual será responsabilidad del OPERADOR, y no de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

- Por los aportes, dinero, cuotas o anticipos que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como responsable del PROYECTO, o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban del(los) PARTICIPE(S).
- Por los contratos que llegase a suscribir el OPERADOR derivados de la OPERACIÓN del PROYECTO.

17. LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el OPERADOR, el COMITÉ FIDUCIARIO o la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato, o cuando afecten los derechos del(los) PARTICIPE(S).
18. La remuneración que percibirá LA FIDUCIARIA estará a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la FASE PREVIA y FASE DE ADECUACIÓN, y a cargo de EL(LOS) PARTICIPE(S) con cargo a los recursos de la operación del PROYECTO, en la FASE DE OPERACIÓN. Lo anterior, en los términos del presente CONTRATO. No obstante, LA FIDUCIARIA podrá descontar de los recursos existentes en el FIDEICOMISO el pago de la comisión.
19. La decisión de modificar el presente CONTRATO en la FASE DE OPERACIÓN del PROYECTO corresponde a la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS y requiere del voto favorable de por lo menos la mayoría simple.
20. La convocatoria de reuniones de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS puede ser solicitada por lo menos por el cuarenta por ciento (40%) de los derechos registrados en el FIDEICOMISO, o por el COMITÉ FIDUCIARIO.
21. El no pago oportuno de los gastos, honorarios, impuestos, costos y pagos necesarios para el cumplimiento del presente CONTRATO y de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses a la máxima tasa de mora legal comercial permitida.
22. En ningún caso la FIDUCIARIA será responsable por la operación del PROYECTO, lo cual es responsabilidad única y exclusiva del OPERADOR designado.
23. En ningún caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o la FIDUCIARIA garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por EL(LOS) PARTICIPE(S), así como tampoco la obtención de una RENTABILIDAD sobre los mismos; la eventual rentabilidad está sujeta a factores tales como ocupación, tarifas, costos de la operación y demás factores, que incluso pueden conllevar pérdidas para los EL(LOS) PARTICIPE(S).
24. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acepta que no reconocerá validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el CONTRATO DE FIDUCIA, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

25. EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los riesgos de variación de los activos que aportan al PROYECTO, los riesgos derivados de la construcción y de la inversión, así como de los rendimientos que eventualmente produzca la operación del PROYECTO, los cuales dependerán de factores tales como la ocupación, tarifas, gastos de operación e impuestos entre otros, por tanto expresamente acepta(n) que no habrá lugar a un retorno fijo sobre los dineros invertidos en DERECHOS DE BENEFICIO.
26. EL(LOS) PARTICIPE(S) y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiestan que se vinculan y aceptan el presente CONTRATO DE FIDUCIA, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata el presente contrato, en cuanto a recibir en los porcentajes allí señalados, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo, por cada una de sus etapas. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que, en calidad de beneficiarios, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el FIDEICOMISO, diferente a la citada en la cláusula de DERECHOS DE BENEFICIO, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta que al suscribir el presente CONTRATO conocen y aceptan la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS, sin perjuicio de los demás aspectos que para tal efecto se regulen en el presente CONTRATO y los CONTRATOS DE VINCULACIÓN del(los) PARTICIPE(S).

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,**

\_\_\_\_\_  
[nombre Rep. Legal]  
C.C. No. \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Representante Legal  
\_\_\_\_\_  
NIT. \_\_\_\_\_

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**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 Suplente 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 (1.992) 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 que en adelante y para efectos del presente 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 DESARROLLADOR**.

Quienes en conjunto se denominarán las **PARTES**, manifestaron que han decidido celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO** (en adelante el “**CONTRATO**”), el cual se registrá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Que es interés del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, llevar a cabo por su cuenta y riesgo, los estudios, diseños, comercialización, promoción y demás actos relacionados con la construcción y/o adecuación, de *\*[edificio/complejo/conjunto/hotel/restaurantes]\**, conformado por \_\_\_\_\_ *\*[apartamentos/casas/apartaestudios/locales/suites/entre otros]\** \_\_\_\_\_ y *\*[parqueaderos –según aplique-]\**; el cual estará ubicado en la ciudad de \_\_\_\_\_, en adelante el **PROYECTO**.

**SEGUNDA:** Que la ejecución del **PROYECTO**, será única y exclusivamente responsabilidad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción,

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



construcción y/o adecuación, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución, en los términos previstos en este **CONTRATO**.

**TERCERA:** Que para efectos de obtener recursos financieros que permitan la adecuación y posterior operación del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas de manera individual, **LAS PARTES** celebran el presente **CONTRATO**, con la finalidad de: **(i)** constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a través del cual, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** comercializará a favor de terceros derechos de beneficio y/o participaciones fiduciarias, **(ii)** reciba y administre los **RECURSOS**, y los bienes transferidos a título de adición en fiducia mercantil, de conformidad con los términos y condiciones establecidos en el presente **CONTRATO**, **(iii)** reciba los recursos entregados por las personas interesadas adquirir los derechos de beneficio y/o participaciones fiduciarias de cada una de las etapas que conforman el **PROYECTO**, mediante su vinculación a los **FIC** 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 DESARROLLADOR**, para la adecuación y/o construcción de cada una de las etapas del **PROYECTO**, según corresponda, y **(iv)** una vez terminadas las obras objeto de la adecuación de cada una de las etapas del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** procederá a liquidar la **FASE DE ADECUACIÓN** de la respectiva etapa, y entregará los recursos de la etapa que se liquide que queden en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, siempre y cuando no existan pasivos de ninguna naturaleza en el fideicomiso, y una vez los **PARTÍCIPIES** hayan sido registrados como tales en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, para el inicio de la **FASE OPERATIVA** de la etapa correspondiente; en los términos previstos en este **CONTRATO**

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. **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:** Es el máximo órgano de dirección del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** durante la **FASE DE OPERACIÓN**, y estará conformado por quienes ostenten la calidad de **PARTÍCIPIES** durante dicha fase, en los términos y condiciones establecidas en el presente **CONTRATO**.
- 1.2. **AUDITOR:** Será la persona jurídica o natural, contratada por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** designada inicialmente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en los términos del presente **CONTRATO**, para velar por el correcto funcionamiento en la **FASE DE OPERACIÓN**, de la operación y administración de cada una de las etapas del **PROYECTO**, y el adecuado cumplimiento del beneficio que les corresponde a los **PARTÍCIPIES**.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

El Contrato de Auditoría empezará a regir una vez se de inicio a la **FASE DE OPERACIÓN** del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, y se prolongará hasta la terminación del **CONTRATO DE OPERACIÓN**. Se deja expresa constancia que el **AUDITOR** deberá rendir cuentas al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, al **COMITÉ FIDUCIARIO** y a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, según corresponda; y sus honorarios serán atendidos con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de **EL(LOS) PARTÍCIPES(S)**. Todas las órdenes de giro durante la **FASE DE OPERACIÓN** deberán ser aprobadas por el **AUDITOR**.

- 1.3. **BENEFICIARIO(S)**: Serán beneficiarios el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y **EL(LOS) PARTÍCIPES(S)**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.
- 1.4. **COMITÉ FIDUCIARIO**: Es el órgano de administración del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** durante la **FASE DE OPERACIÓN** elegido por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, cuya conformación y funciones serán las señaladas en el presente **CONTRATO**.
- 1.5. **CONTRATO**: Hace referencia al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos Inmobiliario, que se celebra por medio del presente documento.
- 1.6. **CONTRATO DE OPERACIÓN**: Es el contrato de cuentas en participación o de operación, suscrito entre el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el **OPERADOR**, en el cual se regularán las condiciones para la explotación económica y la operación del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas; en los términos previstos para el efecto en el presente **CONTRATO** para la **FASE DE OPERACIÓN**.

El contrato inicial que se celebre con el **OPERADOR** se dará a conocer a los **PARTÍCIPES**, mediante el correo electrónico indicado en sus **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, o en la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** correspondiente; es decir, lo que ocurra primero. En el **CONTRATO DE OPERACIÓN** se deberá indicar el procedimiento para el reemplazo o nueva designación del **OPERADOR**, las calidades que debe reunir y las causales para su remoción.

En el evento en que la operación del **PROYECTO** presente déficit dentro de los cuatro (4) primeros meses de inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, contados a partir del mes cero de cada una de las etapas del **PROYECTO**, es decir, un mes anterior a la apertura de cada local comercial, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá sufragar los recursos faltantes para cubrir dichos costos.

- 1.7. **CONTRATO DE LICENCIA DE MARCA**: Se entenderá por tal el Contrato de Licencia de Marca que suscribirá el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en calidad de propietario de la **MARCA**, con el fin de adelantar el desarrollo y apertura de los establecimientos de comercio de la **MARCA**, para la ampliación y expansión de esta; para lo cual se dará estricto cumplimiento a lo establecido en dicho Contrato de Licencia de Marca.
- 1.8. **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**: Es el Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, suscrito por cada uno de **EL(LOS)**

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**PARTÍCIPES(S)**, el cual indica los **DERECHOS DE BENEFICIO** que se encuentra(n) interesado(s) en adquirir, el valor y forma de pago de los mismos, y la forma como se administrarán sus recursos hasta el cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, por cada una de las etapas del **PROYECTO**; en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

En el **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** se regularán todos los aspectos inherentes a los **DERECHOS DE BENEFICIO** de **EL(LOS) PARTÍCIPES(S)**, y lo correspondiente al registro de dicha calidad en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, una vez se de inicio a la **FASE DE OPERACIÓN**; sin perjuicio de las disposiciones contenidas sobre este aspecto en el presente **CONTRATO**.

A la fecha de firma del **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, **EL(LOS) PARTÍCIPES(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 de los **FIC**.

1.9. **DERECHOS DE BENEFICIO:** Serán cada uno de los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) derechos de beneficio y/o participaciones fiduciarias, en que se dividirá el **PROYECTO**, a partir del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, y que otorgarán a **EL(LOS) PARTÍCIPES(S)**, los derechos establecidos en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**; los cuales estarán distribuidos de la siguiente manera:

- a. **Derechos para comercializar:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), en general de manera unificada para todas las etapas del **PROYECTO**.
- b. **Derechos que se reserva EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), los cuales no serán objeto de comercialización.

Todo lo concerniente a los **DERECHOS DE BENEFICIO**, se encuentra regulado en la cláusula décima segunda y décima sexta del presente **CONTRATO**.

1.10. **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO:** Se entenderán por tales el conjunto de bienes organizados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para realizar los fines de la **MARCA**, es decir, el conjunto de todos los elementos necesarios para poder ejercer la actividad comercial, tales como mercancías, mobiliarios, herramientas, nombre o razón social. Los elementos que forman parte de los establecimientos serán los previstos en los artículos 515 y siguientes del Código de Comercio, así como en las demás normas que los adicionen, aclaren o modifiquen.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

Los **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** serán inscritos por el **OPERADOR**, en el registro mercantil correspondiente de la Cámara de Comercio según corresponda a su lugar de ubicación. El **OPERADOR** tendrá a su cargo todas las obligaciones normativas que para tal efecto sean aplicables para este trámite.

- 1.11. **FIC:** Son los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA**.
- 1.12. **FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad \_\_\_\_\_, identificada al inicio del presente **CONTRATO**, quién en su calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se encargará por su cuenta y riesgo, y bajo su responsabilidad, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, autorizaciones o permisos según aplique, gerencia, comercialización, promoción, adecuación y/o construcción del **PROYECTO**.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá dicha calidad hasta la finalización de la **FASE DE ADECUACIÓN**, la cual se determina con el Acta de Entrega de Obra de cada una de las etapas que conforman el **PROYECTO**, donde se evidencie la terminación de las adecuaciones y/o construcción, y se entreguen al **OPERADOR** el(los) local(es) según la etapa correspondiente, con el inventario que compondrá cada una de las etapas del **PROYECTO**, habiéndose liquidado para el efecto dicha fase.

La participación y/o derecho de beneficio en el porcentaje que tenga **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, le dará la calidad de **PARTÍCIPE**, en la proporción que corresponda al momento de la liquidación de la **FASE DE ADECUACIÓN** de cada una de las etapas del **PROYECTO**.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tendrá el beneficio que se señala en la décima segunda y décima sexta del presente **CONTRATO**.

- 1.13. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada al inicio del presente **CONTRATO**, quién actúa única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 1.14. **FONDOS:** Sin perjuicio de lo previsto para tal efecto en el **MANUAL OPERATIVO**, serán en conjunto los **FONDO DE CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN**, **FONDO RESERVA DE RESPOSICIÓN** y el **FONDO PRE-OPERATIVO**, en los términos generales que se indican a continuación:

- a. **FONDO DE CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN:** Corresponde a aquel que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** constituirá con los **RECURSOS** que correspondan a cada una de las etapas del **PROYECTO**, previo al inicio de la **FASE DE ADECUACIÓN** de cada una de las etapas, hasta por la suma de \_\_\_\_\_ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIETE (\$\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_,00 m/te) por etapa, los cuales deberán estar disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como mínimo con un (1) mes de anticipación al inicio de la **FASE DE ADECUACIÓN**, por cada una de las etapas del **PROYECTO**, para que posteriormente queden a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



En caso de que los recursos no se encuentren disponibles en el **PARTRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga con la suscripción del presente contrato a transferir al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dicha suma.

Los recursos de este fondo, estarán destinados para sufragar los costos de Pólizas de arrendamiento, diseños arquitectónicos, renders y técnicos, negociación de inmuebles, adecuación del **PROYECTO** (obra construcción), cerramientos con campañas de marketing, dotación de local, cánones de arrendamiento y servicios públicos por posibles retrasos en la adecuación y/o construcción, inventario de materia prima, aseo y empaques de apertura, nómina de los primeros dos (2) meses de operación de cada etapa.

- b. FONDO RESERVA DE RESPOSICIÓN:** Es la suma equivalente a un porcentaje calculado sobre el ingreso operacional del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, destinado a inversiones de reposición activos del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, el cual será creado durante la **FASE DE OPERACIÓN** conforme lo que apruebe el **COMITÉ FIDUCIARIO**, y será fondeado con los recursos provenientes del ingreso operacional una vez se hayan atendido los costos de la **OPERACIÓN** y la remuneración del **OPERADOR**.
- c. FONDO PRE-OPERATIVO:** Corresponde a aquel que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** constituirá con los **RECURSOS** que correspondan a cada una de las etapas del **PROYECTO**, previo al inicio de la **FASE DE OPERACIÓN** de cada una de las etapas, hasta por la suma de \_\_\_\_\_ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIETE (\$ \_\_\_\_\_,oo m/te) por etapa, los cuales deberán estar disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como mínimo con tres (3) meses de anticipación al inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, por cada una de las etapas del **PROYECTO**, para que posteriormente queden a disposición del **OPERADOR**.

En caso de que los recursos correspondientes al capital de trabajo (incluidos los costos de preapertura), no se encuentren disponibles en el **PARTRIMONIO AUTÓNOMO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga con la suscripción del presente contrato a transferir al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** dicha suma.

- 1.15. **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) PARTÍCIPE(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**.

Los **PARTÍCIPE(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 DESARROLLADOR** deberá realizar de manera oportuna las gestiones correspondientes con **EL(LOS) PARTÍCIPE(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 los **CONTRATOS 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. 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 de **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**.

- 1.16. **LAS CONDICIONES:** Son los requisitos que requiere cumplir **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que la **FIDUCIARIA** transfiera a su favor los recursos recaudados y aportados por **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** durante la **FASE PREVIA**, de manera individual por cada una de las Etapas que conforman el **PROYECTO**; con el fin de que proceda a iniciar la **FASE DE ADECUACIÓN** de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, según corresponda. Los **RECURSOS** serán destinados exclusivamente a la adecuación de cada uno de los locales comerciales del **PROYECTO**, según corresponda.

Estas condiciones constarán en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** que cada **PARTÍCIPE(S)** suscriba, al momento de su vinculación a los **FIC**.

- 1.17. **MANUAL OPERATIVO:** Se entenderá por tal, el documento suscrito por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por medio del cual se proporcionan instrucciones y directrices detalladas y/o específicas, sobre cómo llevar a cabo los trámites y procesos de índole operativo, contable y tributario, para la adecuada operación y ejecución del **CONTRATO**, así como del **PROYECTO**.

- 1.18. **MARCA:** Corresponde a la marca denominada “\_\_\_\_\_”, cuyo propietario es el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. La **MARCA** será la denominación de los **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** que el **OPERADOR** deberá explotar conforme los términos del presente **CONTRATO**, así como los previstos en el **CONTRATO DE OPERACIÓN**.

- 1.19. **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) PARTÍCIPE(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) **PARTÍCIPE(S)**, así como lo referente a la legalización de la inversión en Colombia a través de los respectivos

## FORMULARIOS CAMBIARIOS.

- 1.20. **OPERADOR:** Será la sociedad \_\_\_\_\_, identificada con NIT \_\_\_\_\_, con domicilio principal en la ciudad de \_\_\_\_\_, designada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con quien la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, suscribirá el **CONTRATO DE OPERACIÓN**, previo cumplimiento de lo siguiente:
- El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA**, un escrito formal suscrito por su Representante Legal Principal o Suplente, por medio del cual especificará la idoneidad del **OPERADOR**, su trayectoria y experiencia en dicho rol, justificando las razones que sustenten la designación realizada.
  - De igual manera, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá remitir a **LA FIDUCIARIA**, una certificación suscrita por su Representante Legal Principal o Suplente, y el Revisor Fiscal o Contador Público, a través de la cual acredite la experiencia del **OPERADOR** en el sector gastronómico o proyectos afines al del presente **CONTRATO**; bien sea directamente, o a través de sus accionistas o compañías vinculadas. Dicha certificación deberá venir acompañada de los respectivos soportes, tales como, pero sin limitarse a ellos: **(i)** Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio, con vigencia no mayor a treinta (30) días, **(ii)** Copia del documento de identidad del Representante Legal y Suplente, **(iii)** Certificado de Participación Accionaria expedido por Revisor Fiscal o Contador Público, **(iv)** Estados Financieros y Revelaciones, a corte del año inmediatamente anterior a la fecha de firma del **CONTRATO DE OPERACIÓN**, y **(v)** las demás que sean requeridas por **LA FIDUCIARIA**.
  - Suscripción por parte del **OPERADOR** de los formularios de vinculación correspondientes, en los términos que para tal efecto requiera **LA FIDUCIARIA**.

Una vez se acrediten los requisitos antes establecidos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** instruirá a **LA FIDUCIARIA** para que proceda a suscribir el correspondiente **CONTRATO DE OPERACIÓN**.

En caso tal que la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** determine que el **OPERADOR** debe ser removido o reemplazado, el nuevo **OPERADOR** designado deberá suscribir el correspondiente **CONTRATO DE OPERACIÓN**, con la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; previo cumplimiento del procedimiento establecido para ello en este **CONTRATO** y el **CONTRATO DE OPERACIÓN**.

El **OPERADOR** podrá impartir instrucciones a la **FIDUCIARIA**, en lo concerniente a la operación diaria del **PROYECTO** y lo que corresponda al giro ordinario de su actividad comercial; y así mismo, podrá instruir la realización de giro de recursos, previo aval y/o autorización del **AUDITOR**. En todo caso, lo anterior deberá estar sujeto a los límites y condiciones previstas en el presente **CONTRATO** y en el **CONTRATO DE OPERACIÓN**, y sin perjuicio de las facultades asignadas al **COMITÉ FIDUCIARIO**, así como a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- 1.21. **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.
- 1.22. **PARTÍCIPE:** Serán las Personas naturales o jurídicas que durante la **FASE PREVIA** y la **FASE DE ADECUACIÓN**, hayan suscrito un **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, en virtud del cual, tendrán uno o varios **DERECHOS DE BENEFICIO** en cualquiera de las etapas que hacen parte del **PROYECTO**, de acuerdo con el porcentaje que adquieran en virtud de ese **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, lo cual les dará derecho durante la **FASE DE OPERACIÓN** a percibir los recursos correspondientes a los excedentes provenientes de la operación del **PROYECTO**, y a los activos resultantes en la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en el mismo porcentaje, de una parte de ellos en común y pro indiviso o de los recursos provenientes de la enajenación que se llegare a hacer de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, o del destino de los bienes que según la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** decida, conforme lo establecido en el presente **CONTRATO**.

Queda entendido que la vinculación de los **PARTÍCIPE** no configura de ningún modo una oferta pública que deba realizarse a través del mercado público de valores. Los **DERECHOS DE BENEFICIO** adquiridos podrán generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyecciones de la explotación y operación de los activos subyacentes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Los dineros entregados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, no podrán ser retirados por él(ellos) hasta que: **i)** queden a su disposición con ocasión de no haberse cumplido por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los términos previstos en el presente **CONTRATO**, con las condiciones para acreditar punto de equilibrio, de manera individual por cada una de las etapas que conforman el **PROYECTO**, o **ii)** se produzca el desistimiento de acuerdo con lo previsto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será **PARTÍCIPE**, de conformidad con lo previsto en este **CONTRATO**, una vez terminada la **FASE DE ADECUACIÓN** por cada una de las etapas del **PROYECTO** según corresponda. Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la **FASE DE OPERACIÓN** ostentará la calidad de **PARTÍCIPE** en relación con los **DERECHOS DE BENEFICIO** que no hayan sido comercializados a través de **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, los que correspondan a **PARTÍCIPE** que no hayan cancelado en su totalidad el valor establecido en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**; así como de aquellas participaciones que haya reservado a su nombre.

- 1.23. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente **CONTRATO**, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_.

- 1.24. **PROYECTO:** Se entenderá por tal el \*[edificio/complejo/conjunto/hotel/restaurantes]\*, conformado por \_\_\_\_\_ \*[apartamentos/casas/apartaestudios/locales/suites/entre otros]\* \_\_\_\_\_ y \*[parqueaderos –según aplique-]\*; el cual estará ubicado en la ciudad de \_\_\_\_\_.

El **PROYECTO** se adelantará en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) etapas, cuyo destino consiste en: \*[edificio/complejo/conjunto/hotel/restaurantes]\*. El **PROYECTO** será objeto de adecuación con los recursos que entreguen **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, los cuales serán desembolsados y/o transferidos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** siempre que se cumplan con las **CONDICIONES** de manera individual por cada una de las etapas del **PROYECTO**, en el tiempo establecido en el presente **CONTRATO**.

El **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y adecuación de cada una de las etapas del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución.

Las características y condiciones finales del **PROYECTO** podrán estar sujetas a modificaciones según las licencias, permisos o requerimientos que sean aprobados por las autoridades competentes; siempre y cuando dichas modificaciones no vayan en detrimento de **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, y en todo caso se ajusten a lo aprobado en la Licencia de Construcción y/o sus modificaciones, diseños, permisos de adecuación, según aplique.

- 1.25. **RECURSOS:** Se entenderán por estos: **(i)** los recursos dinerarios que aporten y/o transfieran **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los cuales serán inicialmente administrados en los **FIC**, y que serán destinados a la adecuación y/o construcción de cada una de las etapas del **PROYECTO**, según corresponda, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** de manera individual para cada etapa, por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, **(ii)** los recursos aportados directamente por **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o terceros por cuanta de este, y que serán destinados a sufragar los costos directos e indirectos de la ejecución del **PROYECTO**, según aplique para cada una de las etapas, **(iii)** los recursos por concepto de excedentes de la operación del **PROYECTO**, y **(iv)** las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, girados por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o Superintendencia de Economía Solidaria, así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación, según aplique.

- 1.26. **RIESGO CAMBIARIO:** Es el riesgo que asumen exclusivamente **EL(LOS) PARTÍCIPE(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 los **DERECHOS DE BENEFICIO** deberá ser pagada por **EL(LOS) PARTÍCIPE(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

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



restituido en caso de que **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** haya(n) pagado el valor total de los **DERECHOS DE BENEFICIO** adquiridos.

1.27. **SUBCUENTAS CONTABLES:** Sin perjuicio de lo previsto para tal efecto en el **MANUAL OPERATIVO**, serán en conjunto las **SUBCUENTA(S) CONTABLE(S) PREOPERACIÓN** y la **SUBCUENTA CONTABLE OPERACIÓN**, en los términos generales que se indican a continuación:

a. **SUBCUENTA(S) CONTABLE(S) PREOPERACIÓN:** Se refiere a los centros de imputación contable en los que se llevará todo el registro contable de los **RECURSOS**, costos, gastos y activos en general asociados a cada una de las etapas del **PROYECTO**. Existirán tantas subcuentas contables como etapas del **PROYECTO** y estas estarán vigentes tanto en la **FASE PREVIA** como en la **FASE DE ADECUACIÓN** de cada una de dichas etapas. Es responsabilidad exclusiva **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, entregar a la **FIDUCIARIA** toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de cada una de las subcuentas contables. La(s) **SUBCUENTA(S) CONTABLE(S) PREOPERACIÓN** se liquidará(n) por cada una de las etapas, cuando la etapa que corresponda de inicio a la **FASE DE OPERACIÓN**.

b. **SUBCUENTA CONTABLE OPERACIÓN:** Se refiere al centro de imputación contable en el que una vez se de inicio a la **FASE DE OPERACIÓN**, por cada una de las etapas del **PROYECTO**, se llevará todo el registro contable de los **RECURSOS**, costos, gastos y activos en general asociados a cada una de las etapas del **PROYECTO**. Es responsabilidad exclusiva del **OPERADOR**, entregar a la **FIDUCIARIA** toda la información necesaria para la correcta identificación de los activos que harán parte de esta subcuenta.

1.28. **TRM:** Es la cantidad de pesos colombianos por un dólar de los Estados Unidos. La TRM se calcula con base en las **OPERACIONES EN MONEDA EXTRANJERA** 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.

1.29. **VEEDOR:** Será la persona natural, profesional, ingeniero civil o arquitecto, o persona jurídica profesional en el área, contratada por el **FIDEICOMISO**, elegido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de uno de los veedores autorizados por **LA FIDUCIARIA**, para el control sobre la efectiva inversión de los **RECURSOS** aportados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, quien celebrará el respectivo contrato de veeduría con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO**, por cada una de las etapas que conforman el mismo, o desde la fecha en que se dé inicio a la disposición de recursos del **FIDEICOMISO** con destino al **PROYECTO**, según corresponda a cada una de las etapas que lo conforman; y se prolongará hasta la terminación del **PROYECTO**, según aplique para cada etapa, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra por cada etapa, y tres (3) meses más.

Se deja expresa constancia que el **VEEDOR** deberá rendir cuentas al **PATRIMONIO**

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**AUTÓNOMO**, sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Todas las órdenes de giro durante la **FASE DE ADECUACIÓN** deberán ser aprobadas por el **VEEDOR**.

La actividad del **VEEDOR** se regirá por las disposiciones contenidas en el numeral 6° del Decreto 2090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen o adicionen. El **VEEDOR** no estará obligado a realizar una supervisión o interventoría técnica, en el marco de la ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios, por ende, sus funciones se limitan solo a verificar la destinación de los recursos en el marco de la interventoría administrativa.

## CAPITULO 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; razón por la cual, es aceptado por las partes que lo suscriben.**
- 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 DESARROLLADOR, quién 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 DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTÍCIPE(S).**
- 2.4 **En caso de mora en el pago de los RECURSOS por parte del(los) PARTÍCIPE(S), 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 DESARROLLADOR, 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**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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, son asumidos por del(los) PARTÍCIPE(S) así como por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

**2.6 ELFIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con la suscripción del presente CONTRATO, declara conocer y aceptar que en el evento que no cumpla las CONDICIONES, dentro del plazo establecido para cada una de las etapas del PROYECTO, no será viable la liberación de los recursos recaudados y aportados por el(los) PARTÍCIPE(S).**

**2.7 El presente CONTRATO, no constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de los DERECHOS DE BENEFICIO del PROYECTO, toda vez que este se desarrollará por cuenta y riesgo de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles o activos.**

**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 de cada una de las etapas 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 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acepta que no reconocerá validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el CONTRATO, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.**

**TERCERA.- DECLARACIONES: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta expresamente que conoce y acepta que este **CONTRATO**, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, y que los aportes que realice directamente o los que realicen **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, 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**

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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 el cumplimiento de la finalidad de este **CONTRATO**; y además declara bajo la gravedad de juramento:

**3.1 ORGANIZACIÓN FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que se encuentran debidamente constituido y actualmente existe 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. Adicional, declara que la suscripción del presente **CONTRATO** no produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores.

**3.2 CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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.

Esta cláusula únicamente operará durante la **FASE DE ADECUACIÓN**, en el evento en que exista pluralidad de **FIDEICOMITENTES**. A partir de la **FASE DE OPERACIÓN**, la totalidad de decisiones sobre el fideicomiso y sus activos serán adoptadas por los órganos del fideicomiso, Asamblea o Comité, según sea el caso.

**3.4 ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara 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: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de contratos,

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obligue o que vincule 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: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que a su leal saber y entender, ha 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 tiene 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que conoce que cuenta 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. Adicionalmente, podrá acudir a la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co).

**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 9° 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**.

**3.9 SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara encontrarse solvente económicamente, y que los bienes fideicomitidos objeto de administración con la suscripción de este **CONTRATO**, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente **CONTRATO**.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

**3.10 PROCEDENCIA Y DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS:** Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara que los recursos que ingresarán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), Ley 1708 de 2004 y la Ley 1809 de 2017 (Extinción de dominio), entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

En tal orden de ideas, manifiesta no encontrarse registrados, ni sus directivos, ni accionistas, negativamente en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, las listas de terroristas de los Estados Unidos de América, la lista de la Unión Europea de Organizaciones Terroristas y la lista de la Unión Europea de Personas Catalogadas como Terroristas y las listas OFAC, (Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica), en relación con las actividades antedichas. En consecuencia, se tendrá por justa causa para la terminación del presente **CONTRATO** su inclusión en cualquiera de las listas relacionadas, además de la configuración de hechos que objetivamente supongan un alto riesgo reputacional, operativo, de contagio o de cualquier otro tipo para la otra Parte, en lo que al lavado de activos y la financiación del terrorismo concierne.

### CAPITULO 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:

**4.1. FASE PREVIA o PRE CONSTRUCTIVA:** Esta fase inicia con la suscripción del presente contrato, y tendrá como duración máxima la estipulada para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** de manera individual por cada una de las Etapas del **PROYECTO**. Durante esta fase, se ejecutarán las siguientes actividades, de acuerdo a cada una de las partes:

**a. Corresponderá al PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

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

**b. Corresponderá al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**

- Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción y comercialización de los **DERECHOS DE BENEFICIO** del **PROYECTO**, así como la vinculación de **LOS PARTÍCIPIES** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- Elaborar y remitir a **LA FIDUCIARIA** los diseños, modelos, planos, estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de cada una de las etapas del **PROYECTO**.
- Remitir a **LA FIDUCIARIA** la comunicación escrita donde informe el inicio de la promoción y/o comercialización de **PROYECTO**, por cada una de sus etapas.
- Acreditar el cumplimiento integral de **LAS CONDICIONES** por cada una de las etapas del **PROYECTO**, para la liberación de los **RECURSOS**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

La totalidad de las condiciones se debe cumplir de manera integral en los términos y plazo exigidos en el presente **CONTRATO**, so pena de que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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.

- En esta Fase, se abrirán el **FONDO DE CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN** y el **FONDO PRE-OPERATIVO**, para tener recursos para llevar a cabo la **FASE DE ADECUACIÓN** en óptimas condiciones, de conformidad con las instrucciones de remitidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**4.2. FASE DE ADECUACIÓN o CONSTRUCTIVA:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan acreditado **LAS CONDICIONES** de forma individual por cada una de las Etapas del **PROYECTO**, y finalizará con la suscripción del Acta de Inicio de Operación de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.

El término de duración de esta fase por cada una de sus etapas, será de \_\_\_\_\_ ( ) **meses** contados a partir de que se declare terminada la fase previa, prorrogables automáticamente por el término de \_\_\_\_\_ ( ) **meses** adicionales.

Durante esta fase, se ejecutarán las siguientes actividades, de acuerdo a cada una de las partes:

**a. Corresponderá al PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

- Recibir y administrar los **RECURSOS**, transferidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o terceros por cuenta de este, o los que sean depositados por **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** que se vinculen en esta fase.
- Respecto a los **RECURSOS** que se encuentren en cada una de las **SUBCUENTA(S) CONTABLE(S) PREOPERACIÓN**, poner los mismos a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo de la adecuación y/o construcción de cada una de las Etapas del **PROYECTO** según corresponda, cuya

solicitud de giro deberá constar en un escrito firmado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previo visto bueno del **VEEDOR**.

- Previa instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con el visto bueno del **VEEDOR**, entregar y/o transferir a favor de este o de los terceros que aquel primero indique por escrito, los **RECURSOS** en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en **LA FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hayan cumplido oportunamente las **CONDICIONES** por cada una de las Etapas del **PROYECTO**, establecidas el presente contrato, y existan **RECURSOS** disponibles en el fideicomiso.

Los giros referidos, se entienden realizados por **LA FIDUCIARIA** por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, según las normas legales vigentes.

- Antes de que se inicie la **FASE DE OPERACIÓN**, se deberán liquidar las cuentas del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de manera individual por cada una de las Etapas del **PROYECTO** que se liquida, así como la **SUBCUENTA(S) CONTABLE(S) PRE OPERACIÓN** que correspondan, el **FONDO DE CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN** y el **FONDO PRE-OPERATIVO**; con el fin de realizar la liquidación parcial del **FIDEICOMISO** por cada Etapa que se liquida, en cuanto a la terminación de la **FASE DE ADECUACIÓN** de manera independiente por cada una de las Etapas; para así establecer con plena claridad el monto de las posibles utilidades y/o pérdidas.

Para tal efecto se debe proceder con la liquidación parcial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en lo que a la **SUBCUENTA(S) CONTABLE(S) PRE OPERACIÓN**, el **FONDO DE CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN** y el **FONDO PRE-OPERATIVO** les corresponda, la cual iniciará con la suscripción del Acta Final de Terminación de la Obra por cada Etapa del **PROYECTO**, que según corresponda, con el visto bueno del **VEEDOR**, y con el cubrimiento de los costos preoperativos que requiera cada Etapa que según corresponda del **PROYECTO**, para iniciar la **FASE DE OPERACIÓN**, y que desde ahora se compromete a sufragar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

En virtud de la liquidación parcial se determinará la utilidad o pérdida de la Etapa que se encuentre en **FASE DE ADECUACIÓN**, que corresponderá directamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Al cierre de esta Fase, se registrará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como **PARTÍCIPE** en relación con los **DERECHOS DE BENEFICIO** que no hayan sido objeto de comercialización de la etapa que se liquida, los que correspondan a **PARTICIPES** que no hayan cancelado en su totalidad el valor establecido en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**; así como de aquellas participaciones que haya reservado a su nombre.

- Una vez suscrita el Acta Final de Terminación de la Obra, y previa instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, suscribir el **CONTRATO DE OPERACIÓN** con el **OPERADOR** designado, en los términos del presente **CONTRATO**.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**b. Corresponderá al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:**

- Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción y comercialización de los **DERECHOS DE BENEFICIO** del **PROYECTO**, así como la vinculación de **LOS PARTÍCIPE(S)** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- Remitir a **LA FIDUCIARIA** las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respectivo soporte de pago, constituida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o por la persona natural o jurídica a quién haya designado las labores de adecuación y/o construcción, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, daños a la maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil; cuya vigencia deberá ser igual a la duración del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO**.
- Suscribir las actas de: Acta Final de Terminación de la Obra, y Acta de Inicio de Operación, de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, en los términos y plazos que para tal efecto sean requeridos por **LA FIDUCIARIA**, previo aval y/o autorización del **VEEDOR**, quién también deberá suscribir las actas aquí referidas.
- Realizar todas las gestiones necesarias para la eficiente y optima ejecución de esta fase, por cada una de las Etapas del **PROYECTO**; así como atender las recomendaciones de **LA FIDUCIARIA** y de la **VEEDURÍA**. De igual manera, realizar todas las gestiones necesarias y que le sean requeridas, para la liquidación parcial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por cada Etapa que se liquida.
- Remitir a **LA FIDUCIARIA** toda la información y soportes contables, tributarios y operativos, que se requieran; sin perjuicio de lo dispuesto en el **MANUAL OPERATIVO**.
- Una vez suscrita el Acta Final de Terminación de la Obra, instruir formalmente a **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, para que proceda a suscribir el **CONTRATO DE OPERACIÓN** con el **OPERADOR** designado, en los términos del presente **CONTRATO**.

**Parágrafo Primero:** Si se verifica el incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con respecto a la entrega de la adecuación de cada Etapa del **PROYECTO** que corresponda, en la fecha establecida para el inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, o cualquier otro incumplimiento del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** respecto de las obligaciones contraídas con **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** en virtud del **CONTRATO DE VINCULACIÓN** suscrito por dichos intervinientes; **LA FIDUCIARIA** podrá hacer efectiva la sanción a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a favor **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, equivalente al \_\_\_\_\_ ciento (\_\_\_\_%) de los recursos aportados por el participe al momento del incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

**DESARROLLADOR**, sin perjuicio de las demás acciones legales que los partícipes puedan ejercer derivadas del incumplimiento contractual.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de esta fase, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, previa autorización formal suscrita por cada uno de **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** vinculados; con la salvedad que quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido podrán desvincularse del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** sin que les sea aplicada la respectiva sanción, y por lo tanto, será obligación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realizar la devolución de los recursos aportados por **EL(LOS) PARTÍCIPE(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 los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no continuar realizando o abstenerse de realizar, giro y/o transferencias de recursos al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o terceros.

**4.3. FASE OPERATIVA o de OPERACIÓN:** Es el periodo comprendido desde la suscripción del Acta de Inicio de Operación de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, hasta la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Previo al inicio de esta fase, también deberá estar suscrito el **CONTRATO DE OPERACIÓN**, junto con el Acta de Entrega de los **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO (según aplique)**, según corresponda vayan a iniciar operación.

El Acta de Entrega de(los) **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** y **(según aplique)** sobre los cuales vaya a iniciar la operación del **PROYECTO**, según corresponda a cada Etapa, deberá ser firmada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como por el **OPERADOR** y el **VEEDOR**. Dicha acta deberá contener como mínimo:

- (i) Relación detallada de las adecuaciones realizadas en cada Etapa del **PROYECTO**, el inventario de la dotación con que se recibe, donde se deje expresa la conformidad con lo recibido y/o detalles que deberán ser solucionados y acometidos durante el periodo de preapertura correspondiente a las adecuaciones,
- (ii) Relación detallada de los equipos y de los sistemas de seguridad, y control con sus manuales de mantenimiento y uso, así como las garantías expedidas a favor del **FIDEICOMISO** o cedidas a favor del mismo,
- (iii) Inventario de Muebles y Enseres con que se encuentre dotado cada **[hotel, local comercial, edificio, según aplique]** del **PROYECTO**,
- (iv) Las garantías de funcionamiento de las instalaciones y muebles que compongan el **PROYECTO**, según la etapa que corresponda.

Esta fase tendrá por objeto: **(i)** la administración del **PROYECTO** por parte del **OPERADOR** en la forma y términos establecidos en el **CONTRATO DE OPERACIÓN**, sin perjuicio de lo previsto en este **CONTRATO**, **(ii)** la entrega a los **PARTICIPES** de los excedentes de la explotación del referido **PROYECTO** en forma proporcional al porcentaje del mismo que representan los **DERECHOS DE BENEFICIO** adquiridas por

cada uno de ellos, (iii) la conservación, administración y mantenimiento de la propiedad fiduciaria del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, respecto del(os) bienes que conforman **EL PROYECTO**, junto con todas las mejoras y construcciones levantadas sobre el mismo, los bienes parte de los **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** y su dotación, para que se inicie por parte del **OPERADOR**, la explotación del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, y sus actividades afines, de acuerdo con lo establecido en el **CONTRATO DE OPERACIÓN**; en tal sentido los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** estarán registrados en la **SUBCUENTA CONTABLE OPERACIÓN**, conforme los términos del presente **CONTRATO**.

Durante esta fase, se deberá tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Los **PARTÍCIPES** se obligan a respetar en todo momento el uso establecido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** al **PROYECTO** y su dotación para los fines anotados, así como la vigencia y estipulaciones establecidas en el **CONTRATO DE OPERACIÓN** suscrito por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con el **OPERADOR**. Una disposición de idénticos alcances se incluirá en cada **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
- A partir del inicio de esta fase, cesarán las obligaciones y derechos del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, establecidos para la **FASE PREVIA** y la **FASE DE ADECUACIÓN** de la etapa que se liquida y se entrega al inicio de la **FASE OPERATIVA** y, consecuentemente adquirirá, la titularidad de los **DERECHOS DE BENEFICIO** no comprometidas con otro tipo de **PARTÍCIPES**, adquiriendo en consecuencia los derechos y obligaciones establecidos para quien ostente la titularidad de los **DERECHOS DE BENEFICIO** mencionados en dicha **FASE OPERATIVA**.
- En esta Fase, de los resultados de la operación, se distribuirán las posibles utilidades o pérdidas que arroje la adecuación del **PROYECTO** a los diferentes **PARTÍCIPES**, de conformidad con lo regulado en el presente **CONTRATO** para los **DERECHOS DE BENEFICIO**, y sin perjuicio de las disposiciones del **CONTRATO DE OPERACIÓN**.
- En esta Fase, se abrirá el **FONDO RESERVA DE REPOSICIÓN** y mantenimiento, para tener los recursos necesarios para la **OPERACIÓN** en óptimas condiciones, de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO DE OPERACIÓN**, y sin perjuicio de las instrucciones que para tal efecto imparta el **COMITÉ FIDUCIARIO**.
- De igual manera, en esta Fase **LA FIDUCIARIA** recibirá instrucciones tanto del **OPERADOR**, el **COMITÉ FIDUCIARIO**, así como de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, según corresponda y teniendo en cuenta lo dispuesto para ello en el presente **CONTRATO**.
- **LA FIDUCIARIA** realizará el giro de recursos que sean instruidos por el **OPERADOR**, y/o el **COMITÉ FIDUCIARIO**, según corresponda, previo aval y/o autorización del **AUDITOR**.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

- 4.4. FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente **CONTRATO** y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación o terminación anticipada del presente **CONTRATO**.

#### 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 mismo:

- 5.1.** Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente **CONTRATO**, los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y/o terceros por cuenta suya, los **RECURSOS** que transfiera directamente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o terceros por cuenta de este.
- 5.2.** Permita el proceso de promoción, comercialización, adecuación y/o construcción del **PROYECTO**, por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
- 5.3.** Reciba y administre el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** entregados por **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** para adquirir los **DERECHOS DE BENEFICIO**, de cada una de las etapas que conforman el **PROYECTO**, mediante su vinculación a los **FIC**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos.
- 5.4.** Reciba y administre inicialmente en los **FIC**, el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como los excedentes de la operación del **PROYECTO**, y las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; en los términos previstos en el presente **CONTRATO**.
- 5.5.** Una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** por cada una de las etapas del **PROYECTO**, entregar y/o transferir los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para la adecuación y/o construcción de cada una de las etapas del **PROYECTO**, según corresponda.
- 5.6.** Una vez terminadas las obras objeto de la adecuación de cada una de las etapas del **PROYECTO**, y previamente incorporadas al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** las mejoras realizadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, liquidar la **FASE DE ADECUACIÓN** de la respectiva etapa, y entregar los recursos de la etapa que se liquide que queden en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el porcentaje de su participación en el **FIDEICOMISO** durante dicha fase; siempre y cuando no existan pasivos de ninguna naturaleza en el fideicomiso, y una vez los **PARTÍCIPE(S)** hayan sido registrados como tales en el **PATRIMONIO**



**AUTÓNOMO**, para el inicio de la **FASE DE OPERACIÓN** de la etapa correspondiente; en los términos previstos en este **CONTRATO**.

- 5.7. Suscriba con el **OPERADOR** el **CONTRATO DE OPERACIÓN** correspondiente, de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y mantener la titularidad jurídica de los bienes que se encuentren formando parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, para permitir que se lleve a cabo la operación del **PROYECTO** por cada una de sus etapas.
- 5.8. En la **FASE DE OPERACIÓN**, realizar las gestiones que le instruya la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** o el **COMITÉ FIDUCIARIO**, o el **OPERADOR**, según corresponda a sus facultades; siempre dentro de los límites establecidos en el presente **CONTRATO**.
- 5.9. Suscribir el **CONTRATO DE LICENCIA DE MARCA**, con el fin de adelantar el desarrollo y apertura de los **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO** de la **MARCA**.
- 5.10. Entregar a quien se encuentre registrado como **PARTÍCIPE** en la **FASE DE OPERACIÓN**, o quien adquiera dicha calidad en virtud de lo dispuesto en este **CONTRATO**, los excedentes que de ser el caso existan y de acuerdo con la participación que les corresponda en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en razón a los **DERECHOS DE BENEFICIO** de su propiedad; todo de conformidad con las instrucciones y demás disposiciones establecidas en el presente **CONTRATO**.
- 5.11. Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo al momento de liquidarlo, una vez se hayan cubierto todos los costos y gastos del fideicomiso, así como del **PROYECTO**.
- 5.12. Realice la **MONETIZACIÓN** de los **RECURSOS** provenientes del extranjero.
- 5.13. Las demás actividades derivadas del objeto del presente **CONTRATO**.

**Parágrafo Primero:** 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 Segundo:** La utilización del esquema fiduciario para el presente **CONTRATO**, obedece al interés del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente, así como brindar transparencia y confianza en la administración de los **RECURSOS**, en cumplimiento a la finalidad establecida en este **CONTRATO**.

**Parágrafo Tercero:** Los **RECURSOS** objeto de administración, serán invertidos en los **FIC** 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**.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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 Cuarto:** En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** ni como sociedad ni como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción y/o adecuación, comercialización, promoción e interventoría del **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 DESARROLLADOR**, en consecuencia queda entendido que el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se constituye un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** desarrollará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el fideicomiso adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

**Parágrafo Quinto:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el **OPERADOR**, el **COMITÉ FIDUCIARIO** o la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato, o cuando afecten los derechos del(los) **PARTICIPE(S)**.

**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 de los **PARTÍCIPE(S)**. Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, saldrá en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si por negligencia imputable a los **PARTÍCIPE(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 los **PARÍCIPE(S)**, inclusive la comisión que por este concepto se establece en el presente **CONTRATO**.

## CAPITULO V PUNTO DE EQUILIBRIO – LAS CONDICIONES

**SEXTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** La entrega y/o transferencia del ciento por ciento (100%) de los **RECURSOS** aportados por **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, junto con sus eventuales rendimientos que los mismos hubiesen generado, se realizará a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para dar inicio a la **FASE DE ADECUACIÓN** del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, siempre y cuando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de los siguientes requisitos, dentro del término dispuesto en este **CONTRATO**:

- a. Tener los modelos, diseños, planos, estudios técnicos y financieros, de cada uno de los **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO**, del **PROYECTO**.
- b. Aportar la(s) licencia(s) y/o permisos requeridos para la ejecución (licencia de adecuación, licencia para la operación del proyecto, licencia de remodelaciones locativas – de ser el caso-) de cada Etapa del **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria (según aplique); junto con la autorización o permiso correspondiente para iniciar actividades de adecuación y/o construcción, expedido por el Centro Comercial y/o Arrendador, según el lugar en dónde se encuentren ubicado el **PROYECTO**.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- c. Acreditar que, al momento de traslado de los recursos **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se encuentre a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA**, por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- d. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados y por aportar por **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del **PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al fideicomiso, 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 DESARROLLADOR**.

- e. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la que indique lo siguiente:
- Que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, en virtud de lo dispuesto en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
  - Que **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, no corresponden a terceros vinculados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso, como aportantes, inversionistas, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas recursos no serán tenidos en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.
- f. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** se destinarán única y exclusivamente a la adecuación de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
- g. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o por la persona natural o jurídica a quién haya designado las labores de adecuación y/o construcción, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, daños a la maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil;

cuya vigencia deberá ser igual a la duración del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO**.

- h. Informe preliminar de un veedor designado por **LA FIDUCIARIA** y certificación del Contador Público del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en caso de que exista inversión en obra.
- i. Entregar el presupuesto, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de **DERECHOS DE BENEFICIO** que lo conforman, debidamente firmado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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.

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

No se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES** de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, las participaciones que mantenga **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a su nombre, salvo cuando este haya efectuado aportes de dinero o bienes cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. En el evento en que se realicen aportes en dinero al **FIDEICOMISO** por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se podrán imputar como parte de los **DERECHOS DE BENEFICIO** por su valor nominal. Tales recursos únicamente se podrán disponer para la adecuación de cada etapa del **PROYECTO**.

**Parágrafo Segundo:** En el evento en que no se cumplan estas condiciones, la **FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a los **PARTICIPES** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna por no haberse cumplido las **CONDICIONES** de cada una de las Etapa del **PROYECTO**.

**Parágrafo Tercero:** Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta los **PARTICIPES** que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Así mismo, la totalidad de las condiciones se debe cumplir de manera integral en los términos y plazo exigidos en el presente **CONTRATO**, so pena de que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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 deben cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

**Parágrafo Cuarto:** En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, se modificará éste contrato en ese aspecto de común acuerdo entre las partes, y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a **(i)** notificar a el(los)

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**PARTÍCIPES(S)** dentro de dos diez (10) días hábiles siguientes a las suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; y **(ii)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar la modificación realizada, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a el(los) **PARTÍCIPES(S)**.

Para aquellos **PARTÍCIPES(S)** que no acepte(n) la prórroga notificada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, estos primeros podrán terminar unilateralmente su vinculación a los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, sin que les sea aplicada la sanción allí descrita.

**Parágrafo Quinto: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) el(los) **PARTÍCIPES(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

## CAPITULO VI TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

**SÉPTIMA.- TRANSFERENCIAS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** transfieren a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL a LA 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.

**OCTAVA.- RENDIMIENTOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** declara 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. Se deja claro que al final de la **FASE DE ADECUACIÓN** los posibles rendimientos generados en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como las utilidades del mismo, sufragados la totalidad de costos y gastos del Proyecto, incluida su dotación, serán del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

En el evento en que no se cumplan las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la **FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a los **PARTÍCIPES** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna por lo haberse cumplido las **CONDICIONES**.

## CAPITULO VII PATRIMONIO AUTÓNOMO

**NOVENA.- BIENES FIDEICOMITIDOS:** De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye el **PATRIMONIO**

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**AUTÓNOMO** con los bienes indicados en la cláusula séptima anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este **CONTRATO** y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria.

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 del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, 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 fideicomitidos 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, al momento de realizar el registro en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

**DÉCIMA.- INCREMENTO:** El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye en virtud de la celebración del presente **CONTRATO**, se verá incrementado de la siguiente manera:

- a. Con los recursos provenientes de la explotación económica del **PROYECTO**.
- b. Con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o terceros por cuenta de este.
- c. Con los recursos administrados provenientes de **EL(LOS) PARTÍCIPES**, de conformidad con las instrucciones impartidas a **LA FIDUCIARIA** en el presente **CONTRATO**.
- d. Por los rendimientos financieros que generen los **RECURSOS** administrados en los **FIC**.
- e. Con el inventario que todo el mobiliario y en general, los bienes muebles que compongan el **PROYECTO**; así como las mejoras que se construyan, o efectúen sobre el **PROYECTO**.
- f. Las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** girados por la entidad otorgante, los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc).

**DÉCIMA PRIMERA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los **RECURSOS** en el **FIC**, de acuerdo a como se requiera en ejecución del presente **CONTRATO**. Los reglamentos de los respectivos fondos de inversión colectiva deben ser entregados por la **FIDUCIARIA** y puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en la página web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), razón por la cual aquel declara conocerlos y aceptarlos.

Así mismo **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **OPERADOR**, según corresponda, deberán entregar a la **FIDUCIARIA** toda la información necesaria para la correcta

identificación de los activos que harán parte de cada una de las **SUBCUENTAS CONTABLES** y/o los **FONDOS** que se constituyan en virtud del presente **CONTRATO**.

## CAPITULO VIII BENEFICIARIOS

**DÉCIMA SEGUNDA.-** En virtud del presente contrato se generan los beneficios que se definen a continuación:

**12.1. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Tendrá el beneficio que se señala a continuación en cada una de las Fases y etapas del **PROYECTO** en que se divide el Fideicomiso:

- a) Hasta el momento en que se verifique el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente **CONTRATO**, es titular del cien por ciento (100%) de los derechos fiduciarios relacionados con el **FIDEICOMISO** y el desarrollo del **PROYECTO** y demás bienes que conformen el patrimonio autónomo.
- b) Una vez culminada la **FASE DE ADECUACIÓN** de manera individual sobre cada una las etapas del **PROYECTO**, tendrá derecho a solicitar una liquidación parcial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en proporción al porcentaje que tenga en cada etapa, según lo establecido en el presente **CONTRATO**, y por consiguiente el fideicomiso le transferirá los excedentes que tenga una vez pagadas todas sus obligaciones y se encuentren terminados cada una de las etapas del **PROYECTO**, conforme lo acordado en los correspondientes **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, listo para iniciar la operación.
- c) Cumplidas **LAS CONDICIONES** de manera individual sobre cada una de las etapas del **PROYECTO**, y en caso de liquidación total de cada una de las etapas del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la **FASE DE ADECUACIÓN**, tendrá derecho al remanente de los bienes que conformen el fideicomiso observando la prelación de pagos establecida en el procedimiento de liquidación regulado en el presente **CONTRATO**, respetando en todo caso el derecho que sobre tales bienes tengan **EL(LOS) PARTICIPES**.
- d) Durante la **FASE PREVIA** y **FASE DE ADECUACIÓN**, de cada una de las etapas del **PROYECTO**, tendrá la facultad de dar las instrucciones previstas en este contrato a **LA FIDUCIARIA** y podrá reformar parcial o totalmente el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, sin necesidad de autorización de los **PARTICIPES** siempre que dicha modificación no menoscabe, disminuya, desconozca o altere sus derechos, los cuales están sujetos a la respectiva etapa que se hayan vinculado.

En el evento en que la reforma solicitada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** menoscabe, disminuya, desconozca o altere derechos de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá: (i) notificar a todos los **PARTICIPES** los términos en los cuales pretende modificar el contrato de Fiducia Mercantil, (ii) tener autorización de la mayoría simple de los **PARTICIPES** vinculados al **FIDEICOMISO**, y (iii) presentar a la **FIDUCIARIA** la instrucción de

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



reformular el **CONTRATO**, junto con copia de la autorización suscrita por la mayoría simple de los **PARTICIPES** vinculados.

- e) Una vez terminada la **FASE DE ADECUACIÓN** de cada una de las etapas del **PROYECTO**, ostentará la calidad de **PARTÍCIPE** en relación con los **DERECHOS DE BENEFICIO** que no hayan sido comercializados a través de **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, los que correspondan a **PARTICIPES** que no hayan cancelado en su totalidad el valor establecido en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**; así como de aquellas participaciones que haya reservado a su nombre. En la **FASE DE OPERACIÓN**, ostentará tales derechos en calidad de **PARTÍCIPE**.

**Parágrafo: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá o no mantener la titularidad de al menos el \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) de los **DERECHOS DE BENEFICIO** hasta el inicio de la **FASE DE ADECUACIÓN** de manera individual por cada una de las etapas del **PROYECTO**; sin perjuicio de que pueda conservar adicionales según los mismos no hayan sido objeto de comercialización, y de la facultad que tiene para cederlos a partir de dicha fase.

**12.2. EL(LOS) PARTÍCIPE(S):** Tendrán el beneficio indicado en el correspondiente **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, y que se señala a continuación, en cada una de las Fases y etapas del **PROYECTO** en que se divide el Fideicomiso:

- a) Durante la **FASE PREVIA**: El derecho a que sus recursos sean invertidos en la forma que para el efecto determinen, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con autorización del **VEEDOR** para el inicio de la **FASE DE ADECUACIÓN** por cada una de las etapas que conforman el **PROYECTO**, según corresponda, en los términos del presente contrato; o en el evento de que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro a su favor de la totalidad de los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo de fiduciario, en los términos del **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
- b) Durante la **FASE DE ADECUACIÓN**: Por cada una de las etapas que conforman el **PROYECTO**, **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** tendrá(n) derechos en el fideicomiso equivalentes a los aportes que haya(n) realizado; en todo caso, **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la **FASE DE ADECUACIÓN** del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por cada una de las etapas que conforman el **PROYECTO**.

En caso de liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** antes del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, se deberá atender con prelación el beneficio de los **PARTICIPES** con los activos que conformen el fideicomiso en ese momento, restituyéndoles a cada uno el valor aportado respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO** según corresponda.

- c) En la **FASE DE OPERACIÓN**: El derecho de beneficio del(los) **PARTÍCIPE(S)** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en el porcentaje que para tal efecto se haya indicado en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, se hará efectivo cuando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** haya entregado el **PROYECTO** al **OPERADOR** por cada una de las

etapas que lo conforman, en los términos del presente contrato, y **EL(LOS) PARTICIPE(S)** haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**; momento a partir del cual tendrá(n) derecho a percibir su derecho de beneficio, y así mismo, tendrá(n) derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de **EL(LOS) PARTICIPE(S)** en los términos del contrato de fiducia.

Los **DERECHOS DE BENEFICIO** de los **PARTÍCIPE(S)** y del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en calidad de **PARTÍCIPE** al inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, serán los siguientes:

- A recibir un porcentaje de los excedentes y/o rentabilidad de la operación del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, según lo establecido en el presente **CONTRATO** y en el **CONTRATO DE OPERACIÓN**. El porcentaje anterior se establece con base en la cantidad de **DERECHOS DE BENEFICIO** de que sea titular el Beneficiario en relación con la totalidad de los mismos.
- A recibir un porcentaje de los remanentes y/o excedentes de la liquidación final del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, según el procedimiento de liquidación establecido en el presente **CONTRATO**. El porcentaje anterior se establece con base en la cantidad de **DERECHOS DE BENEFICIO** de que sea titular el **PARTÍCIPE** en relación con la totalidad de los mismos.

**Parágrafo Primero:** En caso tal que se decida en los términos del presente **CONTRATO**, dar por terminada la etapa y/o fase de operación, la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** decidirá respecto al destino que deberá darse a los activos del Fideicomiso, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el presente **CONTRATO**.

**Parágrafo Segundo:** El beneficio de que trata la el literal 'c' anterior, hace referencia a distribuir las posibles o eventuales resultados de la **FASE DE OPERACIÓN**, en la proporción que represente cada **DERECHO DE BENEFICIO** a los **PARTÍCIPE(S)**, entendiéndose que al final a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, serán beneficiario en esa misma proporción de los activos que esté compuesto el fideicomiso, conforme lo establecido en las definiciones del presente **CONTRATO** y el procedimiento liquidatario correspondiente.

**Parágrafo Tercero:** Los **PARTÍCIPE(S)** en virtud de la suscripción del **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, manifiestan conocer y aceptar que de acuerdo con lo establecido en el presente **CONTRATO** su beneficio consistirá en recibir un porcentaje de los excedentes y/o rentabilidad de la operación, bajo en entendido que esta rentabilidad podrá ser variable (negativa o positiva), generando de esta forma un riesgo, cuyo control es ajeno a la **FIDUCIARIA**, lo cual es plenamente es conocido y aceptado por los **PARTÍCIPE(S)**.

## CAPITULO IX INSTRUCCIONES Y PROCEDIMIENTO DE PAGOS

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**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 DESARROLLADOR**, conforme se determina a continuación, y sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas en este **CONTRATO**:

- 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 los bienes, posiciones contractuales, y derechos con los cuales se incrementará el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la ejecución y adecuación de cada etapa del **PROYECTO**, en los términos establecidos en este **CONTRATO**, y registrar estos aportes conforme las instrucciones que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o el **OPERADOR** instruyan.
- 13.3. Suscribir el correspondiente **CONTRATO DE LICENCIA DE MARCA**, en los términos exigidos en el presente **CONTRATO**.
- 13.4. Suscribir el **CONTRATO DE OPERACIÓN** con el **OPERADOR** designado, en los términos exigidos en el presente **CONTRATO**.
- 13.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, salvo instrucción en contrario, en los **FIC**, hasta tanto deba girarlos. De ser necesario, se podrán manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro a nombre del fideicomiso.
- 13.6. En caso de que se requiera, aperturar una cuenta bancaria a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 13.7. Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia, adecuación, y administración del **PROYECTO**.
- 13.8. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen los **PARTÍCIPES**, los cuales se administrarán en los **FIC**, previa la suscripción del reglamento y prospecto que para el efecto se requiera, por parte de aquellos.
- 13.9. Si vencido el plazo de que trata el presente **CONTRATO** para la promoción y/o comercialización de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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 DESARROLLADOR** a las personas vinculadas, 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.
- 13.10. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la notificación a las personas vinculadas a cada una de las Etapas del **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, 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 cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 13.11. Reportar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al fideicomiso, con el fin de

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



que este adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente de administración del **PROYECTO**, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente, para que requiera extrajudicialmente al **PARTICIPE** el pago efectivo de la obligación.

- 13.12.** Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por parte de **LOS PARTÍCIPE**S, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la adecuación del **PROYECTO**.
- 13.13.** Girar de los recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y hasta concurrencia de éstos para la adecuación de cada Etapa del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**.
- 13.14.** En la **FASE DE OPERACIÓN**, girar de los recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y hasta concurrencia de éstos para la operación del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, las sumas de dinero solicitadas por el **OPERADOR** previa autorización y visto bueno del **AUDITOR**.
- 13.15.** Contabilizar los recursos que ingresen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, como pasivos del mismo.
- 13.16.** Suscribir en su calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los documentos que se necesiten para la adecuación del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitología no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como responsable de la adecuación de cada Etapa del **PROYECTO**.
- 13.17.** Cumplir con los giros correspondientes a **LOS PARTÍCIPE**S en la **FASE DE OPERACIÓN**, según lo estipulado más adelante, desde la cuenta bancaria que se apertura a nombre del fideicomiso para tales efectos.
- 13.18.** Atender las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, aclarando que, hasta la terminación de la **FASE DE ADECUACIÓN** de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, las instrucciones las imparten exclusivamente el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 13.19.** En caso de recibir recursos provenientes del exterior, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y con la participación del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, 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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como de **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique; así mismo, será obligación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, monitorear y auditar los recursos objeto de administración.
- 13.20.** Cumplir con las demás instrucciones que se requieran para la ejecución de este **CONTRATO**, emitidas por el **OPERADOR**, el **COMITÉ FIDUCIARIO** o la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, en los términos señalados en el mismo.

**DÉCIMA CUARTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LÍQUIDOS:** 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** en la **FASE DE ADECUACIÓN**, o del **AUDITOR** en la **FASE DE OPERACIÓN**.

Para la ejecución de los recursos en la **FASE PREVA** y **FASE DE ADECUACIÓN**, **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con el visto bueno y/o autorización del **VEEDOR**; y en la **FASE DE OPERACIÓN** recibirá las órdenes de giro por parte del **OPERADOR**, con el visto bueno y/o autorización del **AUDITOR**. Todo lo anterior, en los términos de este **CONTRATO**.

**DÉCIMA QUINTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS y RESPONSABILIDAD DEL FIDEICOMITENTE Y DEL OPERADOR, EN EL MANEJO DE FIRMAS PARA EL PROCESO DE PAGOS:** Para la realización de pagos en la **FASE DE ADECUACIÓN** y en la **FASE DE OPERACIÓN**, tanto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como el **OPERADOR** según corresponda, y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

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 DESARROLLADOR** y el **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, designarán 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 con su número de cédula, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, 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.

15.1.2. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, utilizarán 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 en **LA FIDUCIARIA**, en atención a las políticas de SARLAFT previstas.

15.1.3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para la **FASE DE ADECUACIÓN** del **PROYECTO**; y de otra parte, el **OPERADOR** deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **AUDITOR** designado para la **FASE DE OPERACIÓN** del **PROYECTO**.

15.1.4. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **OPERADOR** según corresponda a

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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 **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, solicitará a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en las **SUBCUENTA(S) CONTABLE(S)** de cada una de las Etapas que se encuentren en desarrollo, y en tal sentido los recursos que conforman dichas **SUBCUENTA(S) CONTABLE(S)** tendrán destinación específica para el desarrollo de la Etapa que corresponda.

- 15.1.5. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 15.1.6. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse con la copia de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario, 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 o por correo electrónico 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 sobre tal hecho al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, a fin de que estos coloquen los recursos necesarios en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** 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 DESARROLLADOR** y el **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, y revisor fiscal de cada uno, o contador público, para realizarlos.
- 15.1.10. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, 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.

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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 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 **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o al **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, 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 DESARROLLADOR** o del **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o el **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, asumen los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

**Parágrafo Cuarto:** En el entendido que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o el **OPERADOR** según corresponda a la **FASE DE ADECUACIÓN** o **FASE DE OPERACIÓN**, solicitarán 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 Quinto:** Los recursos aportados directamente por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, 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 Y EL OPERADOR EN EL MANEJO DE FIRMAS PARA EL PROCESO DE PAGOS:**

15.2.1. **EL FIDEICOMITENTE** y **EL OPERADOR** asumen 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** y **EL OPERADOR** 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** y **EL OPERADOR**, 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** y **EL OPERADOR** entienden 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** y **EL OPERADOR** reconocen 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** y **EL OPERADOR**. Cualquier disputa relacionada con el manejo o actualización de las firmas deberá ser resuelta por el **FIDEICOMITENTE** y **EL OPERADOR**, quien asumirá las responsabilidades legales y financieras correspondientes.

**Parágrafo Segundo:** **EL FIDEICOMITENTE** y **EL OPERADOR** reconocen y aceptan 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** y **EL OPERADOR** declaran:

- (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** y **EL OPERADOR** 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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



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** y **EL OPERADOR** 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** y **EL OPERADOR**.
- 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 la orden de giro de pagos masivos; evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE** y **EL OPERADOR** (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** y **EL OPERADOR** responderán 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 X DERECHOS DE BENEFICIO

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**DÉCIMA SEXTA.- DERECHOS DE BENEFICIO:** A partir del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se dividirá en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) **DERECHOS DE BENEFICIO** y/o participaciones fiduciarias, que otorgarán a **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, los derechos establecidos en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**; los cuales estarán distribuidos de la siguiente manera:

- a. **Derechos para comercializar:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), en general de manera unificada para todas las etapas del **PROYECTO**.
- b. **Derechos que se reserva EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), los cuales no serán objeto de comercialización; sin perjuicio de su facultad para cederlos en la **FASE DE OPERACIÓN**.

**16.1.** Para todas las etapas del **PROYECTO**, se deberá tener en cuenta las siguientes salvedades; sin perjuicio de las demás disposiciones reguladas en el presente **CONTRATO**:

- Los recursos dinerarios consignados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, según corresponda, para la adquisición de los **DERECHOS DE BENEFICIO**, únicamente podrán ser destinados por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la adecuación y/o construcción del **PROYECTO**.
- El derecho de beneficio del(los) **PARTICIPE(S)** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en el porcentaje que para tal efecto se haya indicado en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, se hará efectivo cuando el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** haya entregado el **PROYECTO** al **OPERADOR** por cada una de las etapas que lo conforman, en los términos del presente contrato, y **EL(LOS) PARTICIPE(S)** haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**; momento a partir del cual tendrá(n) derecho a percibir su derecho de beneficio, y así mismo, tendrá(n) derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de **EL(LOS) PARTICIPE(S)** en los términos del contrato de fiducia. En caso tal que se decida en los términos del presente **CONTRATO**, dar por terminada la etapa y/o fase de operación, la asamblea de beneficiarios decidirá respecto al destino que deberá darse a los activos del Fideicomiso, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el presente **CONTRATO**.
- Si **EL(LOS) PARTICIPE(S)** deciden desistir de la adquisición del **DERECHO DE BENEFICIO** en un plan de pago a cuotas, se le penalizará con el porcentaje que para tal efecto se haya dispuesto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, el cual se aplicará sobre el valor aportado a la fecha.
- Los excedentes de la operación del **PROYECTO** empezarán a distribuirse cuando la operación los genere, o a partir de la apertura de la primera etapa del **PROYECTO (según aplique)**, indistinto de la etapa al cual corresponda, es decir, el evento que surja primero. Los excedentes y/o utilidades siempre estarán sujetos al comportamiento del mercado.



- Se distribuirán los excedentes de operación en los cortes pactados, entre todos los **PARTÍCIPE**s que hayan pagado el cien por ciento (100%) del valor del **DERECHO DE BENEFICIO**, incluidos los derechos del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**16.2.** Los citados derechos tendrán las siguientes características:

- a. El total de los derechos Fiduciarios será de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).
- b. Cada **DERECHO DE BENEFICIO**, será indivisible y equivaldrá al (\_\_\_\_\_%) de participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- c. Cada **DERECHO DE BENEFICIO** es indivisible, razón por la cual podrá ser titular de uno de ellos UN (1) **PARTÍCIPE**, salvo las excepciones establecidas en el presente **CONTRATO**, caso en el cual podrán ser titulares de cada **DERECHO DE BENEFICIO** más de UN (1) **PARTÍCIPE**.
- d. La restricción anterior no aplicará en los casos de sucesión por causa de muerte, liquidación de sociedad conyugal y/o sociedad patrimonial de hecho, adjudicación judicial y adjudicación en procesos de liquidación de sociedades. Con todo, cada **DERECHO DE BENEFICIO** será indivisible, y en caso de que un **DERECHO DE BENEFICIO**, la adquiera más de una persona, asistirá a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, un **PARTÍCIPE** quien representará a los demás, de conformidad con el artículo 378 del Código de Comercio.
- e. El valor nominal inicial de cada derecho fiduciario será establecido antes del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, en todo caso, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** entienden que el mayor o menor valor de venta del **DERECHO FIDUCIARIO**, no implica un aumento o disminución en la participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- f. Para establecer el porcentaje de participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se tomará el valor nominal inicial sobre la totalidad de valor de todos los derechos del fideicomiso.
- g. De acuerdo con lo que determine este contrato, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** podrán enajenar dichos derechos a terceros y los terceros entre sí a cualquier título, no obstante, deberán cumplir con los requisitos que exija el presente **CONTRATO** y los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.

**Parágrafo primero: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL(LOS) PARTICIPE(S)** manifiestan que conocen y aceptan que el valor de cada derecho fiduciario puede variar generando un riesgo, cuyo control es ajeno a la **FIDUCIARIA**, lo cual es plenamente conocido y aceptado por los **PARTÍCIPE**s.

**DÉCIMA SÉPTIMA. - PARTICIPE:** Se tendrán por tales a las personas naturales y jurídicas que deban ser registrados como tal de conformidad con lo establecido en la definición **PARTÍCIPE**s de la cláusula primera del presente **CONTRATO**. Así mismo lo será el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los términos pactados en este **CONTRATO**.

Quienes adquieran la calidad de **PARTÍCIPE**s de conformidad con lo establecido en este contrato, se tendrán para todos los efectos y a partir del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN** como **PARTÍCIPE**s del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en proporción a su participación en las **DERECHOS DE BENEFICIO**, lo cual les dará derecho única y exclusivamente a percibir en

los términos del presente **CONTRATO** y el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, los recursos correspondientes a los eventuales excedentes provenientes de la explotación económica del **PROYECTO**; y en el momento de la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y en el mismo porcentaje, a los bienes fideicomitidos, en común y pro indiviso, o de los recursos provenientes de la enajenación que se llegare a hacer de los bienes fideicomitidos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de ser el caso.

**EL(LOS) PARTICIPE(S)** podrá(n) ceder la totalidad o parte de sus derechos fiduciarios, y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este **CONTRATO** y el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, así como el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, el estado de los mismos, 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) La cesión de la calidad de **PARTÍCIPE** deberá ser aprobada por escrito previamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en la **FASE PREVIA** y **FASE DE ADECUACIÓN**; y por parte del **OPERADOR**, en la **FASE DE OPERACIÓN**, según corresponda al estado de ejecución de cada etapa.
- (iv) Quien pretenda reemplazar la posición contractual del **PARTÍCIPE** deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, motivo por el cual, ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de **LA FIDUCIARIA**. En todo caso, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como **PATRÍCIPE**s.

**DÉCIMA OCTAVA. - DERECHOS ADICIONALES DE LOS PARTÍCIPE**s: Además de los derechos que se les confieren a los **PARTÍCIPE**s en otras cláusulas del presente **CONTRATO**, una vez concluida la **FASE DE ADECUACIÓN**, tendrán en especial los siguientes derechos:

**18.1.** Para todas Revisar las cuentas generales del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y exigir

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA**.
- 18.2. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, o por obligaciones que los afecten.
  - 18.3. Solicitar la remoción del fiduciario, en virtud de la decisión que en tal sentido tome la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.
  - 18.4. Conforme con el artículo 1.231 del Código de Comercio, exigir que **LA FIDUCIARIA** preste caución y efectúe el inventario de los bienes fideicomitidos, de haber lugar a ello.
  - 18.5. Participar en las deliberaciones y decisiones de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  - 18.6. Recibir en proporción al porcentaje de participación de que sean propietarios, en forma mensual o en las oportunidades que acuerde el **COMITÉ FIDUCIARIO** con **LA FIDUCIARIA**, los excedentes que produzcan los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del presente **CONTRATO**.

**Parágrafo Primero:** Queda entendido que la vinculación de los **PARTÍCIPES** al **FIDEICOMISO** no configura de ningún modo una oferta pública que deba realizarse a través del mercado público de valores, ya que no se están ofreciendo valores ni rentabilidad cierta alguna sino participaciones sobre el **PROYECTO** a través del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Así mismo, **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** manifiestan conocer y aceptar que el beneficio que percibirán, será el previsto en este **CONTRATO** y el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.

**Parágrafo Segundo:** En cualquier momento el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** podrá adquirir para sí de **LOS PARTÍCIPES** derechos de beneficio en el **FIDEICOMISO**, siguiendo para el efecto los parámetros que determine la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, teniendo en consideración los siguientes aspectos principales:

- a. Se establecerá por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** el porcentaje o el valor en pesos que podrá reservarse el **FIDEICOMISO** para adquirir derechos.
- b. Cuando se disponga por el **COMITÉ FIDUCIARIO** la enajenación de los derechos adquiridos por el **FIDEICOMISO**, su enajenación no podrá ordenarse por un valor inferior al precio de compra del último de los derechos adquiridos por el **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMA NOVENA. - CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS CERTIFICADOS DE DERECHOS DE BENEFICIO:** La **FIDUCIARIA** expedirá certificados de derechos fiduciarios o **DERECHOS DE BENEFICIO**, firmados por el Director Contable de **LA FIDUCIARIA**, o quien haga sus veces en los cuales se indicará, como mínimo:

- a. Nombre completo, identificación y dirección de contacto del(a)(los)(las) titulares del derecho fiduciario.
- b. Cantidad de derechos fiduciarios adquiridos.
- c. Valor nominal de cada derecho fiduciario.
- d. Participación porcentual sobre los activos del fideicomiso.
- e. Procedimiento para determinar periódicamente el valor intrínseco del Derecho Fiduciario.

- f. Indicación de que salvo la cesión a los parientes incluidos dentro del primer grado de consanguinidad o el cónyuge del titular del derecho, la cesión se encuentra limitada por el derecho de preferencia.

**Parágrafo: LA FIDUCIARIA** llevará un libro de registro de beneficiarios donde se anotarán los titulares de los derechos fiduciarios, las cesiones, gravámenes, garantías y demás circunstancias que afecten el derecho de propiedad de los mismos. En lo no regulado por este **CONTRATO** se aplicarán las normas del Código de Comercio sobre el particular en las sociedades anónimas, acerca de los títulos accionarios y el registro de los accionistas.

**VIGÉSIMA. - RENDIMIENTOS DE LAS DERECHOS DE BENEFICIO:** Los **DERECHOS DE BENEFICIO** generarán eventualmente al **PARTÍCIPE**, renta y valorización en los términos de la definición establecida en el presente **CONTRATO**.

Los eventuales rendimientos a que se refiere esta cláusula se pagarán bimensualmente en caso de que se den, segundo mes vencido dentro de los quince (15) primeros días hábiles del mes siguiente al que es objeto de pago, correspondientes a las rentas recaudadas por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, las cuales se realizan después de atender los costos y gastos necesarios para la adecuada explotación de la **OPERACIÓN** del **PROYECTO**, los cuales se transferirá a cada **PARTÍCIPE** una vez realizados los descuentos a que haya lugar. La entrega se hará por parte del **FIDEICOMISO** desde la cuenta de ahorros dispuesta para tales efectos, a través de encargos fiduciarios o abonos en cuentas bancarias que para tales efectos hayan suministrado **LOS PARTÍCIPE**s a **LA FIDUCIARIA**, cualquier cambio que se requiera para la distribución de posibles utilidades lo decidirá el **COMITÉ FIDUCIARIO**.

**Parágrafo Primero:** En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE** y/o **LA FIDUCIARIA** garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los **PARTÍCIPE**s, así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos; la eventual rentabilidad está sujeta a factores tales como ocupación, tarifas, costos de la operación y demás factores, que incluso pueden conllevar pérdidas para los **PARTÍCIPE**s.

**Parágrafo Segundo:** En ningún caso **LA FIDUCIARIA** será responsable de lo relacionado con la operación del **PROYECTO**, lo cual es responsabilidad exclusiva del **OPERADOR** e indirectamente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

**VIGÉSIMA PRIMERA. - MÉTODO DE VALUACIÓN DE LOS ACTIVOS DEL PATRIMONIO Y DE LA UNIDAD DE REPARTO.** La valoración de los activos que conformen el patrimonio autónomo y de los **DERECHOS DE BENEFICIO**, se llevará a cabo en forma anual de la siguiente manera:

- El avalúo lo adelantará la firma especializada que determine la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.
- Con base en dicho avalúo procederá la **FIDUCIARIA** a otorgar un valor a cada derecho de beneficio, de acuerdo con su porcentaje de participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- Los costos derivados del avalúo serán asumidos directamente por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** con cargo a los recursos existentes en el mismo. En el evento que no

existan recursos o sean insuficientes, serán asumidos directamente por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, a prorrata de su porcentaje de participación.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. – RECAUDO POR EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS DERECHOS DE BENEFICIO:** Toda suma de dinero derivada de la adecuación, administración y explotación del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, conforme a lo establecido en el **CONTRATO DE OPERACIÓN**, ingresará al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** una vez se hayan atendido los gastos y costos generados de la **OPERACIÓN** a la cuenta bancaria abierta para tal efecto.

Posterior al ingreso de las sumas de dinero derivadas de la administración y explotación del **PROYECTO**, a partir del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN** por cada una de sus etapas, **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente forma:

- a. Se liquidarán las sumas recaudadas por concepto de excedentes y/o rendimientos de la operación, observando la totalidad de costos, gastos y comisiones que se generen con ocasión del presente contrato. Harán parte de los costos y gastos todos los relacionados con las actividades propias de la **OPERACIÓN** entre otros gastos de personal, honorarios, impuestos de la operación, arrendamientos, impuestos prediales del **PROYECTO** que componen el patrimonio, seguros, mantenimiento, servicios públicos, amortizaciones, costos de materias primas, aseo y vigilancia, papelería, servicios generales, publicidad y mercadeo y, en general, los necesarios para el desarrollo óptimo de la **OPERACIÓN**. Dicha liquidación la efectuará el **OPERADOR**, quien girará los excedentes y/o rendimientos de la operación a la cuenta bancaria apertura da para tales efectos cuyo titular será el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- b. Los excedentes y/o rendimientos de la **OPERACIÓN** que aún estén disponibles y sean girados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por el **OPERADOR**, se entregarán a los **PARTICIPES** con base en la cantidad de **DERECHOS DE BENEFICIO** de que sea titular **EL BENEFICIARIO**, previo a la constitución de la reserva establecida para el **FONDO RESERVA DE RESPOSICIÓN**, conforme lo defina el **COMITÉ FIDUCIARIO**, en la forma y periodicidad prevista en el presente contrato, desde la cuenta bancaria o el Fondo de Inversión Colectiva del fideicomiso dispuesta para tales efectos, a través de los encargos fiduciarios o cuentas bancarias que éstos indiquen.
- c. Los eventuales rendimientos le serán entregados a quien, en el momento de la liquidación o entrega de ellos, aparezca como titular de un determinado **DERECHO DE BENEFICIO** en el registro de **PARTICIPES** que, conforme a las instrucciones en el contrato, llevará y mantendrá actualizado **LA FIDUCIARIA**.

## CAPÍTULO XI ÓRGANOS DEL FIDEICOMISO

**VIGÉSIMA TERCERA. - ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:** Suscrita el "Acta de Entrega" de cada etapa del **PROYECTO** con el **OPERADOR**, en los términos previstos en el presente **CONTRATO** para ello, cesarán las funciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asignadas en la **FASE PREVIA** y en la **FASE DE ADECUACIÓN**, y la obligación de hacer los

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



aportes, pagos, etc., que en estas mismas fases estaban obligadas a hacer, quedando en consecuencia el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** regido por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** y el **COMITÉ FIDUCIARIO**. Lo anterior, sin perjuicio al servicio post-venta que deba prestar el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, respecto de los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

Durante la **FASE DE OPERACIÓN** la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** será el máximo órgano rector de los destinos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. Estará conformada por la totalidad de **LOS PARTÍCIPIES** vinculados a las Etapas que se encuentren en **FASE DE OPERACIÓN**, quienes para el inicio la **FASE DE OPERACIÓN** ostentarán la calidad, derechos y obligaciones propias de **LOS PARTÍCIPIES** por sí o por conducto de sus representantes registrados en **LA FIDUCIARIA**, conforme a las prescripciones del presente contrato. A sus reuniones asistirá **LA FIDUCIARIA** con voz y sin voto. Sus miembros podrán hacerse representar en las reuniones mediante poder otorgado por escrito en el que se indique el nombre del apoderado, la persona en quien éste pueda sustituirlo y la reunión o reuniones para la cual se confiere. Cuando un derecho pertenezca a dos o más personas, éstas designarán a una sola para que las represente en la respectiva reunión de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.

**23.1. REUNIONES Y CONVOCATORIA:** La Asamblea se reunirá en la ciudad de \_\_\_\_\_, de manera presencial, virtual, mixta y/o sincrónica, según lo determine el **COMITÉ FIDUCIARIO**, por lo menos una vez cada año, dentro de sus cuatro (4) primeros meses de cada año calendario, por convocatoria de **LA FIDUCIARIA** o en los eventos contemplados más adelante en este mismo numeral, para examinar la situación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, designar los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO** y demás personas de su competencia, determinar las directrices económicas del **FIDEICOMISO**, considerar las cuentas y balances del último ejercicio, señalar las pautas de administración del **PROYECTO**, sin perjuicio de las atribuciones del **OPERADOR**, así como acordar todas las providencias tendientes a asegurar el cumplimiento del objeto de este contrato. Igualmente se reunirá cada vez que **LA FIDUCIARIA** la convoque por iniciativa propia o a solicitud del **COMITÉ FIDUCIARIO**. Las reuniones serán presididas por el Presidente del **COMITÉ FIDUCIARIO** y, a falta de éste, por quien designe la Asamblea. En la reunión actuará como secretario **LA FIDUCIARIA**. La Asamblea se reunirá el día, hora y lugar indicados en la convocatoria. No obstante, podrá reunirse sin previa citación y en cualquier hora, día y lugar cuando estuvieren reunidos la totalidad de los **PARTÍCIPIES** y un representante de **LA FIDUCIARIA**.

La convocatoria a las reuniones de la Asamblea de beneficiarios se hará por lo menos con diez (10) días calendario de anticipación, por medio de los correos electrónicos que tengan registrados los **PARTÍCIPIES** ante la **FIDUCIARIA** o mediante una publicación en un diario de amplia circulación nacional. Si no fuere convocada la Asamblea en la forma prevista en este numeral, no habrá reunión por derecho propio.

La **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** será convocada por **LA FIDUCIARIA** siempre que un número plural de **PARTÍCIPIES** que representen por lo menos el cuarenta por ciento (40%) de los porcentajes de participación en el **PROYECTO**, se lo solicite por

Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



escrito a través de un documento suscrito conjuntamente y radicado con por lo menos quince (15) días hábiles de antelación a la fecha en que deba realizarse la reunión, o por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, para tratar temas específicos que se incluirán en el texto de la convocatoria.

La **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** únicamente podrá tomar decisiones sobre los temas previstos en el orden del día incluido en la convocatoria, pero por decisión tomada por número plural de representantes del setenta y cinco por ciento (75%) de los porcentajes de participación presentes en la reunión, y una vez agotado el orden del día, podrá ocuparse de otros temas.

En caso de que no se cuenten los recursos para realizar las publicaciones de convocatoria, se remitirá la convocatoria por correo electrónico establecido en el contrato de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. A dicho correo electrónico se enviarán adicionalmente la totalidad de comunicaciones y rendiciones a que haya lugar en desarrollo del presente contrato.

## 23.2. **FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS:**

- 23.2.1. Estudiar y aprobar de común acuerdo con **LA FIDUCIARIA**, las modificaciones del presente contrato, con el voto favorable de un número plural que represente por lo menos el cincuenta y cinco por ciento (55%) de los porcentajes de participación sobre el **PROYECTO** presentes en la reunión. El Presidente del **COMITÉ FIDUCIARIO** suscribirá el documento modificadorio en representación de todos los **PARTÍCIPIES**, ausentes o disidentes. El presente **CONTRATO** hace las veces de acto de apoderamiento a favor de quien funja como presidente del **COMITÉ FIDUCIARIO** para modificar el contrato fiduciario, por parte de los **PARTÍCIPIES**.
- 23.2.2. Considerar y aprobar el informe de Ingresos y Egresos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que de conformidad con este **CONTRATO** le presente **LA FIDUCIARIA**, y las cuentas que el **OPERADOR** del **PROYECTO** presente relacionadas con la operación de este.
- 23.2.3. Decidir sobre la titularización de los activos del **FIDEICOMISO**, previa aceptación expresa de **LA FIDUCIARIA**, en cuyo caso deberá reglamentarse el presente contrato incluyendo el cobro de las comisiones que para el efecto se acuerden.
- 23.2.4. Decidir sobre las modificaciones, cierre y apertura de más sedes del **PROYECTO** que conformen los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, previa aceptación expresa de **LA FIDUCIARIA**, en cuyo caso deberá reglamentarse el presente contrato incluyendo el cobro de las comisiones que para el efecto se acuerden.
- 23.2.5. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para celebrar contratos de cualquier naturaleza para el desarrollo del objeto de este contrato y en general para contraer obligaciones para tales propósitos, que no estén previstas en el presupuesto de operación y que conjunta o individualmente excedan del equivalente en pesos colombianos de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- 23.2.6. Decidir con el voto favorable del cincuenta y cinco por ciento (55%) de los **DERECHOS DE BENEFICIO** la venta total del **PROYECTO** conforme a la propuesta presentada por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, la cual en caso de ser aprobada obliga a todos los **PARTÍCIPIES** a ceder los derechos de beneficio de que son titulares y recibir la

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- contraprestación económica que sea aprobada por el comité fiduciario y la asamblea de beneficiarios.
- 23.2.7. Decretar el pago de cuotas a cargo de los **PARTÍCIPE**S, las cuales deben ser aprobadas con el voto favorable de un número plural de beneficiarios que representen por lo menos el cincuenta y cinco por ciento (55%) de los porcentajes de participación sobre el **PROYECTO**, representados en la reunión en que se adopte esta decisión. En caso de mora de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, éstos deberán cancelar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida cuando no paguen oportunamente las cuotas extraordinarias que decreta la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, de acuerdo con lo previsto en este **CONTRATO**.
- 23.2.8. Decretar la creación de reservas, distintas a las pactadas en el presente **CONTRATO**, en las cuantías que sean aconsejables para el cabal desarrollo del objeto del **PROYECTO** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 23.2.9. Definir los parámetros relacionados con la adecuación, operación y administración del **PROYECTO** al momento de acaecer la renovación y/o reemplazo del **OPERADOR** del **PROYECTO**, entre ellos **(i)** el término máximo de duración del contrato de operación que se suscriba una vez culmine la vigencia del contrato celebrado inicialmente al finalizar la **FASE DE ADECUACIÓN**. En todo caso queda entendido que, en desarrollo de esta facultad, la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** no podrá impartir instrucciones a la **FIDUCIARIA** contrarias a las estipulaciones contenidas en los referidos contratos o que se llegaren a causar por parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por el incumplimiento de los mismos, si a ello hubiere lugar; y **(ii)** la necesidad de contar con un mecanismo objetivo de medición de las labores del **OPERADOR** del **PROYECTO**.
- 23.2.10. En el evento en que el **OPERADOR** llegase a ostentar la calidad de **PARTICIPE** en uno o mas derechos, este se abstendrá de votar en la Asamblea cuando: **(i)** Se elija el **AUDITOR** y **(ii)** los temas inherentes a su operación.
- 23.2.11. Declarar la suspensión temporal o definitiva de las operaciones y de la administración del **PROYECTO**, sin perjuicio de lo establecido en el contrato suscrito con el **OPERADOR**.
- 23.2.12. Decidir con el voto favorable del cincuenta y cinco por ciento (55%) de los porcentajes de participación, asistente a la reunión, acerca de la reconstrucción del **PROYECTO**, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación del mismo, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda del equivalente en pesos colombianos a mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes. En estos casos, deberá ordenar al **OPERADOR** que efectúe con cargo a los excedentes de cada una de estas operaciones, los pagos, si hay lugar a ello, de conformidad con los contratos respectivos, o imponer esta obligación a cargo de **LOS PARTICÍPE**S, fijando el monto del pago que cada uno debe asumir según su participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el plazo, la forma de pago, las sanciones por incumplimiento y demás aspectos necesarios.
- 23.2.13. Decretar la liquidación anticipada del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por decisión de un número plural de los **PARTÍCIPE**S que representen el setenta por ciento (70%) de los porcentajes de participación en el **PROYECTO**, debidamente registrados por **LA FIDUCIARIA**. En tal caso, **LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** definirá la forma y condiciones en que se efectuará la transferencia de los activos y bienes fideicomitados en el fideicomiso.

- 23.2.14. En caso de terminación del contrato por cualquier causa, y con el fin de proceder a su liquidación, instruir a **LA FIDUCIARIA** sobre los términos y condiciones en que deban ser entregados los bienes del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que correspondan a **LOS PARTÍCIPIES**. En caso de que transcurra un lapso superior a seis (6) meses sin que dichas instrucciones se hubieren impartido a **LA FIDUCIARIA**, se entenderá que los bienes que corresponden a los **PARTÍCIPIES** se entregarán a éstos en común y proindiviso, en proporción a su participación sobre el **PROYECTO**, teniendo en cuenta las previsiones contenidas en el presente **CONTRATO**.
- 23.2.15. Designar a los miembros del **COMITÉ FIDUCIARIO** por el término de tres (3) años, utilizando para el efecto el sistema de cociente electoral, pudiendo ser reelegidos indefinidamente y removidos en cualquier tiempo, y determinar sus asignaciones. Lo anterior, exceptuando el primer **COMITÉ FIDUCIARIO**, que será elegido al momento de iniciar la etapa de operación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 23.2.16. Elegir al **AUDITOR** de la operación y administración del **PROYECTO**, nombramiento que deberá recaer en una persona natural o jurídica de comprobada experiencia y seriedad y fijarle su remuneración, y aprobar o improbar los informes que éste le presente en sus reuniones.
- 23.2.17. Decidir la estrategia a seguir en los casos en que se presenten pérdidas en la operación y administración del **PROYECTO**, previo informe del **OPERADOR** y del **AUDITOR**.
- 23.2.18. Adoptar cualquier decisión que no esté asignada a otro órgano del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y delegar sus funciones cuando no esté prohibido por el presente contrato.
- 23.2.19. Las demás funciones previstas en el presente **CONTRATO**, y las que normativamente le sean aplicables.

**Parágrafo:** La decisión de modificar el presente **CONTRATO** en la **FASE DE OPERACIÓN** del **PROYECTO**, según la etapa que corresponde, le compete única y exclusivamente a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** y requiere del voto favorable de por lo menos la mayoría simple.

**23.3. QUORUM DELIBERATORIO Y DECISORIO:** Al respecto se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- 23.3.1. La Asamblea podrá deliberar con un número plural de **PARTÍCIPIES** que represente por lo menos la mayoría absoluta de los porcentajes de participación sobre el **PROYECTO**, según la etapa correspondiente, y sus decisiones, salvo quórum especial expresamente determinado en otras cláusulas del contrato, se tomarán con el voto favorable de por lo menos el cincuenta y cinco por ciento (55%) de los porcentajes presentes o representados en la respectiva reunión.
- 23.3.2. Si llegare el día señalado en la convocatoria y después de transcurrir una (1) hora exacta, contada a partir de aquella para la cual fue citada, no hubiere quórum deliberatorio, la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de **PARTÍCIPIES**, cualquiera que sea el porcentaje de participación representado. Las decisiones serán obligatorias tanto para los disidentes como para los ausentes. Para la aplicación de este procedimiento es requisito indispensable que en el primer aviso de convocatoria, se

prevenga a los citados sobre el particular, para lo cual en tal aviso, se incluirá el texto de ésta cláusula.

23.3.3. La verificación del quórum, las deliberaciones y demás actividades y decisiones de la Asamblea de beneficiarios se harán constar en Actas que reposarán en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**. Las actas serán sometidas a la aprobación de la misma Asamblea o de una comisión designada por ésta y una vez aprobadas serán suscritas por el presidente y el Secretario de la Asamblea. Las decisiones de la Asamblea de beneficiarios que consten en Actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán mérito ejecutivo respecto a las obligaciones que se impongan a los **BENEFICIARIOS** incluyendo a los ausentes y disidentes.

23.3.4. En lo no regulado en este contrato respecto al funcionamiento de la Asamblea, se aplicarán las normas del Código de Comercio establecidas para las Asambleas de Accionistas en las sociedades anónimas.

**VIGÉSIMA CUARTA. - COMITÉ FIDUCIARIO:** Durante la **FASE OPERATIVA**, todos quienes ostenten la calidad de **PARTÍCIPES** delegan en él la adopción de las medidas necesarias para impartir las instrucciones a **LA FIDUCIARIA** de las determinaciones que, dentro del marco del presente contrato, deba ella ejecutar. Estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos elegidos por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** para períodos de tres (3) años por el sistema de cociente electoral y funcionará durante toda la **FASE DE OPERACIÓN** del presente **CONTRATO**, inclusive hasta su liquidación. **LA FIDUCIARIA** asistirá por derecho propio a las deliberaciones del Comité con voz pero sin voto. El Comité podrá invitar a terceros especialistas en aspectos técnicos, jurídicos o financieros, cuya opinión se requiera para una mejor ilustración de sus miembros.

**24.1. CONVOCATORIA Y QUÓRUM:** El **COMITÉ FIDUCIARIO** se reunirá cuando lo convoque **LA FIDUCIARIA**, a solicitud del Presidente del Comité o dos (2) de sus miembros, en forma escrita mediante carta, o correo electrónico, con no menos de tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión. El Comité podrá deliberar válidamente con la presencia de tres (3) de sus miembros. Las decisiones del Comité serán adoptadas por mayoría simple de los miembros presentes en la respectiva reunión. Las reuniones se efectuarán por regla general en la ciudad de Bogotá, de manera presencial, virtual, mixto o sincrónica; sin perjuicio que de manera excepcional, el mismo Comité programe alguna reunión en alguna de las sedes del **PROYECTO**, o en las oficinas del **OPERADOR**.

**24.2. REUNIONES NO PRESENCIALES:** El Comité podrá deliberar y decidir en reuniones no presenciales de la forma como lo indican los artículos 19 y siguientes de la Ley 222 de 1995, y las normas que las complementen, modifiquen o deroguen.

**24.3. FUNCIONES DEL COMITÉ FIDUCIARIO:**

24.3.1. Someter a consideración de la Asamblea el valor de las cuotas que se requieran para el debido mantenimiento de los activos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

24.3.2. Considerar los estados financieros del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que le presente **LA FIDUCIARIA**, así como los informes del **OPERADOR**.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- 24.3.3. Autorizar las pólizas de seguros contra todo riesgo, cuyo beneficiario sea el **FIDEICOMISO**.
- 24.3.4. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para celebrar contratos como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y, en general, contraer obligaciones que conjunta o individualmente excedan del equivalente en pesos colombianos a cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 24.3.5. Aprobar los ajustes del presente **CONTRATO** a que hubiere lugar, en caso de que sean necesarios, y someterlos a consideración de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**.
- 24.3.6. Recomendar en primera instancia la enajenación a cualquier título del **PROYECTO** y someterla a consideración de la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**. De ser aprobada por la asamblea de beneficiarios, todos los **PARTÍCIPIES** están obligados a enajenar sus derechos de beneficio para lo cual otorgan poder especial con la firma del presente documento al comité fiduciario para realizar la cesión de tales derechos en los términos aprobados por la asamblea.
- 24.3.7. Evaluar la gestión y los informes del **OPERADOR**, como por cualquiera de las partes vinculadas al mismo y hacer las recomendaciones y sugerencias a que haya lugar.
- 24.3.8. Decidir acerca de la reconstrucción del **PROYECTO**, y la reparación o reposición de los bienes muebles o inmuebles destinados a la operación del mismo, cuando el valor de esta reparación o reposición sea o exceda del equivalente en pesos colombianos a cien (100) salarios mínimos mensuales legales vigentes y no exceda del equivalente en pesos colombianos a mil (1.000) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 24.3.9. En virtud de lo anterior determinar el manejo y disposición del **FONDO RESERVA DE RESPOSICIÓN** por parte del **OPERADOR** del **PROYECTO** quien deberá administrar los recursos correspondientes a la "reserva de reposición y renovación", y entrega las rendiciones de cuentas al **CÓMITE FIDUCIARIO** del manejo de los recursos autorizado y puestos a disposición por parte del **COMITÉ FIDUCIARIO**.
- 24.3.10. Instruir a **LA FIDUCIARIA** sobre la forma como debe llevarse a cabo la liquidación del negocio y/o del **PROYECTO**, cuando así lo haya decidido la Asamblea de beneficiarios. En este último evento, de ser necesario, se adoptarán las medidas del caso para procurar la continuidad en la operación a través de otro mecanismo del **PROYECTO** y la respectiva toma de decisiones del caso por parte de la comunidad, copropiedad o modalidad resultante de la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en cabeza de los **PARTÍCIPIES** o sus causahabientes.
- 24.3.11. Ejercer todas las otras funciones y atribuciones expresadas en el texto del presente **CONTRATO**.
- 24.3.12. Decidir sobre el reparto de las posibles utilidades que genere la operación, distribución que inicialmente será bimensual, en los términos del presente **CONTRATO**.
- 24.3.13. Decretar las reservas que se consideren adecuadas para el pago del mantenimiento, seguros, impuestos y demás erogaciones en las cuantías o porcentajes de los ingresos que a su juicio sean necesarias.
- 24.3.14. Las decisiones del **COMITÉ FIDUCIARIO** que consten en actas debidamente aprobadas, conforme a este contrato, prestarán merito ejecutivo frente a las obligaciones que se impongan a los **PARTÍCIPIES**.
- 24.3.15. Las demás funciones previstas en el presente **CONTRATO**, y las que normativamente le sean aplicables.



**VIGÉSIMA QUINTA. – OPERADOR DEL PROYECTO: EL OPERADOR** será el encargado de operar el **PROYECTO**, por cada una de las etapas que inicien la **FASE DE OPERACIÓN**, de conformidad con lo previsto en el **CONTRATO DE OPERACIÓN** y en este **CONTRATO**. Será el encargado de realizar todas las gestiones propias de este tipo de actividades, de forma tal que ni **LA FIDUCIARIA** ni los **PARTÍCIPES** contraerán obligaciones de tipo laboral con dichos trabajadores. Los términos económicos del **OPERADOR** constarán en el **CONTRATO DE OPERACIÓN**, de conformidad con lo establecido en este **CONTRATO**.

**VIGÉSIMA SEXTA. - AUDITOR:** La operación y administración del **PROYECTO** contará con un **AUDITOR** contratado por el **FIDEICOMISO**, con la persona que al efecto inicialmente designe **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y la que posteriormente designe la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** de terna presentada por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, para periodos de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección, pudiendo ser reelegido indefinidamente. La remuneración del **AUDITOR** constará en el respectivo contrato celebrado para dicho fin.

Serán funciones especiales del **AUDITOR**, además de las que se establezcan en el respectivo contrato, las siguientes:

- a. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la operación y administración del **PROYECTO** y porque se conserven en debida forma los comprobantes y correspondencia respectivos.
- b. Inspeccionar los bienes del **PROYECTO** y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos.
- c. Impartir instrucciones, practicar inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre la actividad del **PROYECTO** desarrollada por el **OPERADOR**.
- d. Dar su opinión sobre cualquier informe o balance presentado por el **OPERADOR** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, con su dictamen o informe correspondiente.
- e. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** que convoque a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** cuando lo estime conveniente.
- f. Cumplir con las demás atribuciones que le señale este contrato, o que siendo compatibles con la naturaleza de sus funciones le encomiende la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS** o el Comité de Fiduciario.
- g. Llevar a cabo la auditoria de la operación y administración del **PROYECTO**.
- h. Las demás previstas en el contrato de Auditoría y las que normativamente le sean aplicables.

## CAPÍTULO XII OBLIGACIONES DE LAS PARTES

**VIGÉSIMA SÉPTIMA. - 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**:

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- 27.1. Recibir y administrar durante la **FASE PREVIA** de cada etapa, el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS**, hasta el cumplimiento de las condiciones para la liberación de los recursos por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 27.2. Reportar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mensualmente, el movimiento del Fondo Abierto destinado al recibo de los **RECURSOS**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera, de acuerdo con los plazos por ella acordados con las personas interesadas en vincularse al proyecto como **PARTÍCIPE(S)**, los cuales se encontrarán plasmados en el respectivo **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 27.3. Liberar los **RECURSOS** administrados por cada una de las etapas, una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**, y entregar y/o transferir del ciento por ciento (100%) de los mismos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 27.4. En los eventos en los cuales la terminación de la relación contractual se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **PARTÍCIPE(S)**, efectuar la respectiva retención de las sumas de dinero que por concepto de indemnización por el incumplimiento o desistimiento de estos, indique el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previa instrucción formal.
- 27.5. Si vencido el plazo con el que cuenta el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, 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 éste hecho por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a el(los) **PARTÍCIPE(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**.
- 27.6. Si pasados diez (10) días de vencido el plazo de promoción del **PROYECTO**, por cada etapa, junto con su prórroga, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la notificación a el(los) **PARTÍCIPE(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 **PARTÍCIPE(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**.
- 27.7. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente **CONTRATO** de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE**, o los demás órganos establecidos, según la fase de ejecución del **PROYECTO**.
- 27.8. Mantener los bienes que se transfieran al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 27.9. Administrar los recursos en los términos del presente contrato a través de los **FIC**, hasta el momento de efectuar los pagos y/o giros.
- 27.10. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.



- 27.11. 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.
- 27.12. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 27.13. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente **CONTRATO**, de conformidad con las normas que regulen la materia.
- 27.14. Presentar la rendición final a la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 27.15. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente, y presentar a los Organismos de Vigilancia y Control Fiscal, la información contable y financiera que éstos requieran del presente negocio fiduciario.
- 27.16. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, los estados financieros del fideicomiso y el informe operativo.
- 27.17. Informar a **EL(LOS) PARTÍCIPE(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, para cada una de las etapas.
- 27.18. Adelantar las gestiones y procedimientos tendientes a la verificación de los activos que pretendan ser aportados por todas las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, con el objeto de verificar que los bienes objeto del contrato no provengan de personas cuestionadas por Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo o que sea un bien objeto de extinción de dominio, de acuerdo al **MANUAL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO - SARLAFT**, implementado por la **FIDUCIARIA**.
- 27.19. Informar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o los **PARTÍCIPE(S)**, cualquier situación de la cual llegue a tener conocimiento, que afecte el cumplimiento de la finalidad del presente contrato, entre las cuales se encuentran aquellas que alteren el normal desarrollo del proyecto afecto al patrimonio autónomo.
- 27.20. Suscribir el **CONTRATO DE OPERACIÓN** en los términos que indique el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así como contrato de auditoría, también en los términos indicados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En caso de que el **OPERADOR** o el **AUDITOR** sea reasignado o remplazado por la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, suscribir el correspondiente **CONTRATO DE OPERACIÓN**.
- 27.21. Entregar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las posibles utilidades que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación de la **FASE DE ADECUACIÓN** del presente **CONTRATO**, y cumplir con los giros correspondientes a **LOS PARTÍCIPE(S)** en la **FASE DE OPERACIÓN**, según lo estipulado más adelante.
- 27.22. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitación no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO**.
- 27.23. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previa autorización y visto bueno del

**VEEDOR**, o las solicitadas por el **OPERADOR** previa autorización y visto bueno del **AUDITOR**.

**27.24.** Conforme a las políticas del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo –SARLAFT–, abstenerse de recibir recursos del exterior que provengan de personas o países que no aplican o no ejecutan de forma suficiente las recomendaciones del Grupo de Acción Financiera Internacional (GAFI); para lo cual notificará al respecto al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y tomará las medidas correspondientes para la exclusión de dichos recursos del fideicomiso, en caso de que así aplique.

**27.25.** La **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** y según lo dispuesto en los **CONTRATOS 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. 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 de **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**.

**27.26.** Permitir la canalización de todas las operaciones de **MONETIZACIÓN** que realicen los **PARTÍCIPE(S)**, supervisando en todo momento que se cumplan los requisitos exigidos por la ley para el efecto, entre ellos que la legalización de la inversión en Colombia se haga a través de los respectivos **FORMULARIOS CAMBIARIOS** dispuestos por el Banco de la República para el efecto, quedando entendido que el **RIESGO CAMBIARIO** y la responsabilidad frente a las declaraciones contenidas en los formularios cambiarios es de cada **PARTÍCIPE**.

**27.27.** 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 del **PROYECTO**, ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción o permisos correspondientes, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el **PROYECTO**.

**Parágrafo Segundo: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y EL(LOS) PARTICIPE(S)** aceptan que las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado por lo que en ningún caso **LA FIDUCIARIA** compromete recursos propios para dar cumplimiento al **CONTRATO**, sin perjuicio del deber fiduciario de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.

**Parágrafo Tercero: EL(LOS) PARTICIPE(S)** aceptan que las obligaciones de **LA FIDUCIARIA** son de medio y no de resultado por lo que en ningún caso **FIDUCIARIA CENTRAL** compromete recursos propios para dar cumplimiento al **CONTRATO DE FIDUCIA**, sin perjuicio del deber fiduciario de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.

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

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- 28.1. 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**.
- 28.2. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 28.3. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el **PROYECTO**, y cumplir con sus obligaciones frente a los **PARTÍCIPIES**.
- 28.4. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**.
- 28.5. Responder frente a **LA FIDUCIARIA** por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener “la documentación y/o información sobre conocimiento del cliente” de las personas que van a vincularse al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como **PARTÍCIPIES**, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 28.6. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
- 28.7. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto, adjuntando el soporte que acredite la condena en contra.
- 28.8. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en general a cumplir lo que la citada Circular regula en cuanto éste negocio fiduciario, 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.
- 28.9. Recibir por parte de la **FIDUCIARIA** la capacitación directamente o a través de las personas designadas por éste como fuerza de ventas, respecto a temas relacionados con sensibilización **SARLFT**, el adecuado diligenciamiento de los formularios de solicitud de vinculación, la estructura del negocio fiduciario que se desarrolla en el presente Contrato, el Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC), entre otros, con el objeto de brindar al Consumidor Financiero, información idónea, clara y cierta, previa a la suscripción del **CONTRATO DE VINCULACIÓN** que realice el **PARTICIPE**.
- 28.10. Presentar a la **FIDUCIARIA** el formato de Verificación de Información Previa, en el cual conste que el **PARTICIPE** ha recibido información completa respecto del Contrato de Fiducia Mercantil y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por **LA FIDUCIARIA**, a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información



adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

- 28.11.** Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
- 28.12.** Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los contratos **DE VINCULACIÓN** de las personas interesadas en adquirir las **DERECHOS DE BENEFICIO**.
- 28.13.** Suministrar a **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre los **DERECHOS DE BENEFICIO**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
- 28.14.** Informar al(los) **EL(LOS) PARTÍCIPE(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) PARTÍCIPE(S)**, deberán cumplir las condiciones exigidas por **LA FIDUCIARIA** en el presente **CONTRATO**.
- 28.15.** Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de los **DERECHOS FIDUCIARIOS** del **PROYECTO** por cada etapa, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **PARTÍCIPE(S)**.
- 28.16.** Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir los **DERECHOS FIDUCIARIOS** resultantes del **PROYECTO**, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT -, así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- 28.17.** 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) **PARTÍCIPE(S)**.
- 28.18.** Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando el(los) **PARTÍCIPE(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 DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
- 28.19.** 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) **PARTÍCIPE(S)**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, 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.
- 28.20.** En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **PARTÍCIPE(S)**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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 **PARTÍCIPE(S)**, el porcentaje de penalidad establecido en los



**CONTRATO DE VINCULACIÓN**, al momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba la solicitud de desistimiento o reciba instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de dar por terminado el presente contrato. La indemnización se aplica al(los **PARTÍCIPE(S)** por cuenta única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para lo cual se observaran los términos establecidos en el presente contrato.

- 28.21.** Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el cinco (5) 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**.
- 28.22.** Informar a los **PARTÍCIPE(S)**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en este contrato.
- 28.23.** 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.
- 28.24.** 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.
- 28.25.** Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 28.26.** A no recibir directamente recursos de interesados o **PARTÍCIPE(S)** y a su vez se hará constar en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
- 28.27.** 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, y demás normas aplicables.
- 28.28.** Suscribir en calidad de deudores solidarios o deudores, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor.
- 28.29.** 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, 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.
- 28.30.** Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a favor del **FIDEICOMISO**.
- 28.31.** Otorgar en la fecha de firma del presente instrumento público, un (01) pagaré en blanco a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar el pago de la remuneración fiduciaria a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a favor de la **FIDUCIARIA**.
- 28.32.** Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
- 28.33.** Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato. Dicha certificación deberá

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



remitirse a **LA FIDUCIARIA** por medio de correo electrónico al e-mail registrado en la cláusula de domicilio y notificaciones con copia al **VEEDOR** y a **LA ENTIDAD**.

- 28.34.** Nombrar a un **OPERADOR** calificado y asegurarse que el mismo respeta y promueve el cumplimiento de los derechos de los **PARTICIPES**.
- 28.35.** Realizar el diligenciamiento y presentación de las declaraciones y formularios de cambio correspondientes, en las operaciones de compras de divisas, en consecuencia, será el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** según aplique, los únicos responsables por el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de cambio, y en consecuencia, estos saldrán en defensa de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO**, por cualquier contingencia relacionada con las declaraciones y formularios de cambio utilizados en las operaciones de compra de divisas.
- 28.36.** Registrar ante el Banco de la República a través de la declaración de cambio, correspondientes a las operaciones de compra de divisas que se realicen a través del **FIDEICOMISO**.
- 28.37.** Realizar de manera oportuna las gestiones correspondientes con **EL(LOS) PARTÍCIPE(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 DESARROLLADOR** saldrá en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si por negligencia imputable a **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, surgiera cualquier reclamación, sanción o litigio que llegare a ocasionarse por las operaciones de monetización que se realicen en el marco del presente **CONTRATO**.
- 28.38.** 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.
- 28.39.** Las demás establecidas en la ley, y en el presente contrato.

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

**VIGÉSIMA NOVENA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** derivadas del diseño, gerencia, adecuación y/o construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES DE PROMOCIÓN y/o COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

**29.1. POR LA PROMOCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a:

- 29.1.1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.

- 29.1.2. 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". Deberá igualmente, exponer al público en los puntos destinados para la promoción de los **DERECHOS DE BENEFICIO** y/o participaciones del **PROYECTO**, los carteles y afiches de fácil visibilidad, en los cuales se explique de manera sencilla el funcionamiento del fideicomiso y el papel que desempeña la **FIDUCIARIA** dentro del proyecto.
- 29.1.3. 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.
- 29.1.4. Promocionar los **DERECHOS DE BENEFICIO**, objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- 29.1.5. 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.
- 29.1.6. Realizar la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato. Dicha entrevista se realizará teniendo en cuenta la capacitación brindada por la **FIDUCIARIA** en los temas relacionados con sensibilización **SARLFT** y adecuado diligenciamiento de los formularios de solicitud de vinculación, bajo su responsabilidad después de evaluar la coherencia de lo expresado en la entrevista frente a la documentación presentadas, recomendando o no la vinculación al proyecto del cliente potencial y firmara como constancia de su labor en los formatos de solicitud de vinculación, los anterior dado que es el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien tiene el contacto inicial y directo con cada uno de los interesados en adquirir participación en el **FIDEICOMISO** representada en **DERECHOS DE BENEFICIO**.
- 29.1.7. Dicho procedimiento es estipulado teniendo en cuenta que: i) Es el **FIDEICOMITENTE** quien tiene el contacto inicial y directo con cada uno de los interesados en adquirir participación en el **FIDEICOMISO** representada en **DERECHOS DE BENEFICIO**, ii) Observando el volumen de derechos fiduciarios que conformen el **FIDEICOMISO**, se pueda realizar una gestión diligente y efectiva que permita a la **FIDUCIARIA** prevenir que sea utilizada como instrumento de ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dinero o bienes provenientes de actividades relacionadas con el LA/FT o para apariencia de legalidad a las transacciones y fondos vinculados con las mismas.
- 29.1.8. Acompañar y asistir a los **PARTÍCIPIES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para su respectivo registro en los libros del **FIDEICOMISO**.
- 29.1.9. Entregar de manera previa a la celebración del **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, los documentos que se relacionan en el "Documento de Verificación de información previa", el cual deberá ser suscrito por el **PARTICIPE**, con el objeto de que la fiduciaria pueda



llevar control respecto del cumplimiento de dicha obligación a cargo del fideicomitente, garantizar el cumplimiento de las directrices que contempla la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y consecuentemente garantizar los derechos de los consumidores financieros. Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a remitir a la **FIDUCIARIA**, copia del "Documento de Verificación de información previa" suscrito por el **PARTICIPE**.

29.1.10. Las demás establecidas en la Ley, y en el presente contrato.

**29.2. POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asume las siguientes obligaciones:

- 29.2.1. Elaborar los diseños y planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 29.2.2. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- 29.2.3. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 29.2.4. Elaborar los detalles arquitectónicos.
- 29.2.5. 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**.
- 29.2.6. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- 29.2.7. 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.
- 29.2.8. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico, según aplique.
- 29.2.9. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
- 29.2.10. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- 29.2.11. 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.
- 29.2.12. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- 29.2.13. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 29.2.14. Mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **PARTÍCIPE**s información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones que compondrán el **PROYECTO**, 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 VEEDOR de proyectos inmobiliarios.
- 29.2.15. Mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **PARTÍCIPE**s del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de **DERECHOS DE BENEFICIO**. Teniendo en cuenta que la



**FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni VEEDOR de proyectos inmobiliarios.

29.2.16. Las demás establecidas en la Ley, y en el presente contrato.

**29.3. POR LA GERENCIA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a:

- 29.3.1. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 29.3.2. 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.
- 29.3.3. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- 29.3.4. 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.
- 29.3.5. 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.
- 29.3.6. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- 29.3.7. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto, según aplique.
- 29.3.8. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- 29.3.9. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
- 29.3.10. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- 29.3.11. 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.
- 29.3.12. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 29.3.13. Establecer y vigilar el programa de obra.
- 29.3.14. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- 29.3.15. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- 29.3.16. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- 29.3.17. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- 29.3.18. 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.
- 29.3.19. 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**.
- 29.3.20. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- 29.3.21. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.

- 29.3.22. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS PARTÍCIPIES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- 29.3.23. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- 29.3.24. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS PARTÍCIPIES** ante la Oficina competente de la ciudad.
- 29.3.25. Las demás establecidas en la Ley, y en el presente contrato.

**29.4. POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR asumen las siguientes obligaciones:**

- 29.4.1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- 29.4.2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
- 29.4.3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- 29.4.4. Suscribir los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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 de **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.
- 29.4.5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- 29.4.6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- 29.4.7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- 29.4.8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- 29.4.9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- 29.4.10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- 29.4.11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.

- 29.4.12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- 29.4.13. Ejecutar las obras de adecuación y/o construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
- 29.4.14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la **FASE DE ADECUACIÓN** del **PROYECTO**, según la etapa que corresponda, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **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.
- 29.4.15. 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.
- 29.4.16. Entregar al **OPERADOR** un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos récord correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y demás sistemas en general del **PROYECTO** en general. **PARTÍCIPES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- 29.4.17. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PARTÍCIPES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales, en el evento de que aplique.
- 29.4.18. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos para el **PROYECTO**.
- 29.4.19. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- 29.4.20. 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.
- 29.4.21. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- 29.4.22. Constituir con anterioridad al inicio de la **FASE DE ADECUACIÓN**, por cada una de las etapas, las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, daños a la maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil; cuya vigencia deberá ser igual a la duración del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO**.
- 29.4.23. Remitir el soporte de pago de las pólizas de seguro exigidas en el presente **CONTRATO**, en el plazo que para tal efecto requiera **LA FIDUCIARIA**.
- 29.4.24. Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- 29.4.25. Las demás establecidas en la Ley, y en el presente contrato.



**Parágrafo: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, declara indemne a la **FIDUCIARIA** y al **PATROMONIO AUTÓNOMO**, por las obligaciones antes mencionadas, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos, así como tampoco hizo parte de la elaboración de diseños, planos, licencias, etc.

### CAPÍTULO XIII DERECHOS DE LAS PARTES

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

- 30.1.** Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 30.2.** Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 30.3.** Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 30.4.** Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.
- 30.5.** En la **FASE DE OPERACIÓN** podrá ceder de forma individual cada uno de sus **DERECHOS DE BENEFICIO**. En todo caso, si el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** llegará a tener un porcentaje inferior al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) de la totalidad de los **DERECHOS DE BENEFICIO**, deberá ceder el saldo en bloque junto con la posición de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que un tercero adquiera la responsabilidad y el derecho de asegurarse del funcionamiento de la operación del **PROYECTO**, incluyendo recibir o asumir las pérdidas y ganancias y principalmente adquirir la responsabilidad de asegurarse que se cumpla con garantizar el beneficio que tienen los **PARTICIPES**. En este caso la cesión deberá contar con el visto bueno del **COMITÉ FIDUCIARIO** y de la **FIDUCIARIA**, y cumplir con los términos exigidos en el presente contrato.

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

- 31.1.** Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
- 31.2.** En la **FASE DE OPERACIÓN**, facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**.
- 31.3.** Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



- 31.4.** Exigir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, OPERADOR, ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, COMITÉ FIDUCIARIO, VEEDOR y AUDITOR**, el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a estos por su incumplimiento.
- 31.5.** Abstenerse de realizar el giro de los **RECURSOS** instruidos, en caso tal de que se presente mora en el pago de las comisiones y/o remuneración de **LA FIDUCIARIA**.
- 31.6.** Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA. - 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitados; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y tampoco de **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, 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 adecuación y/o construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato. De igual manera, **LA FIDUCIARIA** y el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, tampoco asumen responsabilidad por la explotación económica del **PROYECTO**, toda vez que ello concierne única y exclusivamente al **OPERADOR**.

**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 DESARROLLADOR**.

**Parágrafo Segundo:** **LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, OPERADOR, COMITÉ FIDUCIARIO** o **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato, o a la ley.

**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

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, 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 XIV GESTIÓN DE RIESGOS

**TRIGÉSIMA TERCERA.- GESTIÓN DE RIESGO:** 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 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, 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, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, conocen y aceptan 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.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

**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, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, conocen 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 de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**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 XV GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

**TRIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS:** Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente **CONTRATO**, su ejecución y liquidación, son de cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del **CONTRATO**. A partir del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN** la totalidad de costos, gastos y comisiones que se generen con ocasión del presente contrato, serán de cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y en su defecto de **EL(LOS) PARTÍCIPIES**.

**Parágrafo Primero:** 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 DESARROLLADOR**.

**Parágrafo Segundo:** Será a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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**.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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 Tercero:** La remuneración de **LA FIDUCIARIA** no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Contrato. Dichos costos y gastos en los cuales incurra **LA FIDUCIARIA** con ocasión del cumplimiento de este Contrato, así como los gastos causados por la defensa de los Bienes del Encargo Fiduciario frente a terceros, aún después de su terminación serán cancelados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En ambos casos bastará la demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de dichos gastos para el pago. Transcurrido ese término, se causarán intereses diarios a razón del máximo legal permitido para la mora en materia comercial. En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los siguientes costos y gastos, los cuales se enuncian de manera enunciativa y no taxativa: los gastos en que se deba incurrir para la protección de los Bienes del Encargo Fiduciario, los gastos que ocasione la disolución o liquidación del presente Contrato, todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

**TRIGÉSIMA QUINTA. - REMUNERACIÓN:** La **FIDUCIARIA** tendrá derecho a título de remuneración por su gestión en desarrollo del presente **CONTRATO** las siguientes sumas mensuales o por fracción de mes según corresponda:

- 35.1.** La suma de \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_,00 M/CTE)**, más **IVA**, como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, previa a la firma del contrato fiduciario.
- 35.2.** 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 hasta que finalice la **FASE PREVIA** de todas las etapas del **PROYECTO**.
- 35.3.** Una comisión de administración mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_ SMMLV)**, más **IVA**, que se generará y causará a partir del inicio de la **FASE DE ADECUACIÓN**, por parte de cualquier etapa, y hasta que finalice la **FASE DE ADECUACIÓN** de todas las etapas del **PROYECTO**.

En el evento de que se dé inicio a la **FASE DE OPERACIÓN** de cualquier etapa del **PROYECTO**, esta comisión se seguirá causando hasta que finalice la **FASE DE ADECUACIÓN** de todas y cada una de las etapas del **PROYECTO**

- 35.4.** Una comisión de administración mensual equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_ SMMLV)**, más **IVA**, que se generará y causará a partir del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, por parte de cualquier etapa, y hasta la liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
- 35.5.** La suma equivalente a \_\_\_\_\_ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ \_\_\_\_\_ m/cte)**, más **IVA**, por cada desistimiento del(los) **PARTÍCIPE(S)**.
- 35.6.** La suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_ SMMLV)**, más **IVA**, por cada, cesión, modificación,

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



reglamentación, adición o aclaración que deba efectuársele al presente **CONTRATO**, que deberá ser cancelado en la fecha de firma del documento privado que contenga el acto de modificación, adición o aclaración.

**35.7.** La suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_ SMLMV)**, más **IVA**, por la gestión operativa que deba realizar la **FIDUCIARIA** en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR** o la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, decida ceder el presente **CONTRATO** a otra sociedad fiduciaria.

**35.8.** Las comisiones generadas por la administración de **RECURSOS** en los **FIC**.

**35.9.** La suma equivalente a \_\_\_\_\_ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_ SMLMV)**, más **IVA**, por cada asistencia de **LA FIDUCIARIA** a la **ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS**, ya sean ordinarias o extraordinarias.

**35.10.** En caso de que surjan en desarrollo del contrato asistencias a diligencias tales como reuniones, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente o representante legal:** Una suma equivalente a \_\_\_\_ (\_\_\_) salarios mínimos legales vigentes 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 \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) salarios mínimos legales vigentes al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

**35.11.** La suma de \_\_\_\_\_ **SALARIOS MINIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (\_\_\_\_ SMLMV)**, más **IVA**, por cada monetización que se realice en el fideicomiso.

### **35.12. COMISIONES EVENTUALES:**

35.12.1. 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**.

35.12.2. 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 CONSTITUYENTE** deberá contratar y designar a los abogados y asesores correspondientes para la defensa de la Fiduciaria.

**Parágrafo Primero:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLADOR** se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar en la fecha de vencimiento de la factura. La remuneración aquí descrita debe ser adicionada en el valor que corresponda por concepto de IVA.

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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:** El **FIDEICOMITENTE DESARROLADOR** 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.

**Parágrafo Tercero:** 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 DESARROLADOR**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en este parágrafo.

**Parágrafo Cuarto:** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLADOR** acepta expresamente, con la suscripción de este contrato, que la certificación sobre el monto de la remuneración adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el Representante Legal y su Contador, prestará merito ejecutivo suficiente para su cobro por vía judicial o extrajudicial al **FIDEICOMITENTE DESARROLADOR**, sin necesidad de requerimiento alguno por el valor consignado en dicha certificación.

**Parágrafo Quinto:** Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su celebración, ejecución, terminación y liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán a cargo **FIDEICOMITENTE DESARROLADOR**.

**Parágrafo Sexto:** 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 DESARROLLADOR**.

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y 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 DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**Parágrafo Séptimo:** **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.

## CAPÍTULO XVI PUBLICIDAD, DURACIÓN Y TERMINACIÓN

**TRIGÉSIMA SEXTA. – PUBLICIDAD:** **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no podrá efectuar directamente o a través de un tercero, publicación alguna ni ningún tipo de publicidad en medios de comunicación de cualquier naturaleza que involucren directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**, salvo que ésta haya impartido su aprobación previa y escrita, caso en el cual

**FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligará a dar estricto cumplimiento a todas las normas sobre publicidad que rigen para las sociedades fiduciarias.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - VIGENCIA:** El **CONTRATO** permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan **RECURSOS** objeto de administración, sin perjuicio de que pueda darse por terminado en el evento de acaecer alguna y/o varias las causales establecidas en el **CONTRATO**.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. - TERMINACIÓN:** El presente **CONTRATO**, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causas:

- 38.1.** Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales
- 38.2.** Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 38.3.** Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 38.4.** Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 38.5.** 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.
- 38.6.** Por la revocación del **FIDEICOMITENTE** conforme a la ley.
- 38.7.** Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 38.8.** Por orden judicial o de autoridad administrativa competente.
- 38.9.** El 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.
- 38.10.** Por solicitud del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de manera unilateral, previa notificación a cada **PARTÍCIPE(S)**, y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
- 38.11.** Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente **CONTRATO** 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 del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)** en suministrar información veraz y verificable que solicite **LA FIDUCIARIA** para fines de actualización anual o las veces que lo requiera, 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-.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del **CONTRATO**, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique a la **FASE** del **PROYECTO**, a través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal objetiva

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

de terminación del **CONTRATO**. Si una vez transcurrido el termino anterior, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique a la **FASE** del **PROYECTO**, no ha subsanado la causal objetiva de terminación del **CONTRATO** expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el **CONTRATO** así como los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**, según corresponda.

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 o **RECURSOS**, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** procederá a la transferencia de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en este contrato.

## CAPÍTULO XVII LIQUIDACIÓN

**TRIGÉSIMA NOVENA. - LIQUIDACIÓN:** En el presente **CONTRATO** se establecen tras formas de liquidación, así: **i)** Liquidación parcial sin terminación del contrato, **ii)** Liquidación anticipada, y **iii)** Liquidación final.

**39.1. LIQUIDACIÓN PARCIAL SIN TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** Al finalizar la **FASE DE ADECUACIÓN** de cada etapa del **PROYECTO**, se procederá a realizar una liquidación parcial con la finalidad de determinar la utilidad o beneficio del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en la construcción y desarrollo del **PROYECTO**. Dicho beneficio se determinará aplicando el siguiente procedimiento:

- a. **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 hasta esa fase.
- b. Seguidamente **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.
- c. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** 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 soporte.
- d. **LA FIDUCIARIA** procederá seguidamente a entregar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** los excedentes que se encuentren en el fideicomiso, previo registro de los **PARTÍCIPE**s como titulares de los derechos de beneficio que les corresponda según el encargo fiduciario suscrito y pagado. Así mismo se procederá a registrar a los beneficiarios como titulares de los **DERECHOS DE BENEFICIO** que les corresponde según el presente **CONTRATO**.

Con esta liquidación parcial no se da por terminado el **CONTRATO**, y una vez finalizada por cada etapa según corresponda, se procederá a ejecutar la **FASE DE OPERACIÓN** del contrato, por cada etapa según aplique.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA  
VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**39.2. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA:** Si por cualquier circunstancia se termina el **CONTRATO** anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- a. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, asumirán los costos necesarios para la transferencia de los **RECURSOS** a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de estos.
- b. Por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, se deberá cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que por 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 **CONTRATO**.
- c. En caso de que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, no cumplan 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.
- d. Si no se dan **LAS CONDICIONES** de giro establecidas en este **CONTRATO**, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los **RECURSOS** fideicomitados a **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, a prorrata de su porcentaje de **DERECHOS DE BENEFICIO**, hasta la concurrencia de los recursos existentes. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, entrará a responder ante cada una de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas por concepto de **DERECHOS DE BENEFICIO** del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

**39.3. LIQUIDACIÓN FINAL:** Una vez terminado el contrato de manera definitiva se liquidará el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- a. 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 DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, quienes a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- b. **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.
- c. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, pagarán 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 soporte, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- d. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, 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.

- e. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de la **ASAMBELA DE BENEFICIARIOS**, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato, respetando siempre la participación de los **PARTÍCIPE(S)** en los bienes del fideicomiso.

**Parágrafo Primero:** Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, deberán aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ 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 DESARROLLADOR** 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.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Paz y Salvo del pago de los cánones de arrendamiento (si aplica).

**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 DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique, deberán entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

## CAPÍTULO XVIII CESIONES Y MÉRITO EJECUTIVO

**CUADRAGÉSIMA.- CESIÓN: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin perjuicio de las demás disposiciones previstas en el presente **CONTRATO**, podrá ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este **CONTRATO**, previa aprobación de la **FIDUCIARIA** y notificación de tal circunstancia a la totalidad de **PARTÍCIPE(S)** que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado los **FIC**; quienes contarán con cinco (5) días a partir del recibo de dicha notificación para manifestar por escrito su continuidad en el **PROYECTO** con el cesionario o su retiro del mismo. Transcurrido el término señalado sin recibir **LA FIDUCIARIA** al respecto comunicación alguna, se entiende aceptada la cesión y continuará la ejecución del contrato en los mismos términos inicialmente pactados. La cesión deberá informarse por escrito a **LA FIDUCIARIA**.

Aceptada dicha cesión, esta se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la **FIDUCIARIA**, para su aceptación, en el cual conste el nombre, dirección, correo electrónico y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por

la cual el cesionario manifiesta y conoce el **CONTRATO**, 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**.

La **FIDUCIARIA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de los **PARTÍCIPES**, o de terceros, 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.

**Parágrafo Primero:** Adicionalmente, en virtud de la cesión que pretenda efectuar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, 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**.

**Parágrafo Segundo:** En todo caso, queda entendido que la **FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin que para ello se requiera motivación alguna.

**Parágrafo Tercero:** Quien pretenda reemplazar la posición contractual del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, motivo por el cual, ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de **LA FIDUCIARIA**.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - MÉRITO EJECUTIVO:** Es igualmente claro para las partes, que las obligaciones que por este acto se adquieren constituyen obligaciones de dar y hacer exigibles ejecutivamente de manera conjunta o individual según corresponda, para lo cual el presente contrato prestarán mérito ejecutivo.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - IRREVOCABILIDAD:** El presente **CONTRATO** será irrevocable durante el término de duración previsto.

## CAPÍTULO XIX DOMICILIO, NOTIFICACIONES Y AUTORIZACIONES

**CUADRAGÉSIMA TERCERA. -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:

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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 DESARROLLADOR

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

### LA FIDUCIARIA:

Dirección: Avenida El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3  
Ciudad: Bogotá D.C.  
Teléfono: (601) 390 0800  
Correo Electrónico: [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga 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.

**CUADRAGÉSIMA CUARTA. – IMPOSIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN:** En el evento En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **LOS FIDEICOMITENTES 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 de que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIOS** 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**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su

VIGILADO  
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



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 **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 primero:** 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) PARTICIPE(S)**.

## CAPÍTULO XX REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

**CUADRAGÉSIMA QUINTA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** autorizan a la **FIDUCIARIA** o a quien representen 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, conocen y aceptan 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.

Igualmente manifiestan que conocen y aceptan, 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.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA  
DE COLOMBIA

VIGILADO



**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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

**Parágrafo primero:** En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten **EL FIDEICOMITENTE** o **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, 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 Y DEFENSOR DEL CLIENTE

**CUADRAGÉSIMA SEXTA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:** 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.

**CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA.- DEFENSOR DEL CLIENTE: EL FIDEICOMITENTE** 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 adicione, modifiquen o sustituyan.

## CAPÍTULO XXII NIT

**CUADRAGÉSIMA OCTAVA.- NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: 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, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

## CAPÍTULO XXIII MANIFESTACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS

**CUADRAGÉSIMA NOVENA. - MANIFESTACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS:** Los beneficiarios manifiestan que se vinculan y aceptan el presente **CONTRATO**, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima sexta, en cuanto a recibir en los porcentajes allí señalados, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que

en calidad de beneficiarios, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el **FIDEICOMISO**, diferente a la citada en la cláusula de **BENEFICIO**, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

## CAPITULO XXIV TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES E IDEMNIIDAD

**QUINCUAGÉSIMA.- 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 de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

**QUINCUAGÉSIMA PRIMERA. -INDEMNIDAD:** Con la firma del presente **CONTRATO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga 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, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga 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 al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, según aplique. En defecto de lo anterior, autoriza a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

**QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA.- 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, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, así como cualquier beneficiario 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.

**QUINCUAGÉSIMA TERCERA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente

**Bogotá** Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601-4124707 • 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)



**CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente **CONTRATO** en Bogotá D.C, en dos (2) 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 DESARROLLADOR,**

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

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

Representante Legal

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

**ESTA PÁGINA 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) 601-4124707 • 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