

**MODELO DE CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN  
INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. Y \_\_\_\_\_  
CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO “\_\_\_\_\_”**

**CLÁUSULAS LIMITATIVAS**

- a. *La Fiduciaria se reserva la facultad de abstenerse de suscribir el Contrato de Vinculación con los Promitentes Compradores, en cumplimiento de sus políticas SARLAFT.*
- b. *El (los) Adquirente(s) debe(n) abstenerse de ceder su posición contractual o los derechos derivados del Contrato de Vinculación, sin contar con la autorización previa, expresa y escrita de la Fiduciaria y del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ de acuerdo con lo previsto en la Sección 5.2 del Contrato de Vinculación.*
- c. *El (los) Fideicomitentes podrán transferir en todo o parte a terceros los derechos que surgen con ocasión de la celebración de este Contrato y a favor del (los) Fideicomitente(s), previa aceptación por escrito de la Fiduciaria, y del Banco Acreedor, de este último mientras subsistan saldos insolutos del Crédito Constructor otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto (lo referente al Banco se dejará en el Contrato si existe crédito constructor).*
- d. *Por medio de la suscripción del Contrato de Vinculación, el (los) Adquirente(s) autoriza(n) a la Fiduciaria para descontar de la suma depositada por el (los) Adquirente(s) el valor señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa, si se hubiere pactado a título de pena conforme con la Sección 5.4 del Contrato de Vinculación y en los eventos descritos en la sección 5.3 del Contrato de Vinculación.*
- e. *Las sumas de dinero acordadas por el (los) Adquirente(s) con el (los) Fideicomitente(es) \_\_\_\_\_ por concepto del pago del precio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) no pueden ser entregadas a persona diferente a la Fiduciaria.*
- f. *Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado.*
- g. *El Fideicomitente \_\_\_\_\_ es el “Constructor” y “Enajenador” del proyecto inmobiliario en los términos de la normatividad vigente y por tanto todas las obligaciones derivadas de tales calidades son de exclusivo cumplimiento del Fideicomitente \_\_\_\_\_.*
- h. *La Fiduciaria está facultada para descontar prioritariamente la comisión fiduciaria de los recursos administrados.*

Los suscritos:

- (i) **FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. o FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**, sociedad con domicilio principal en Bogotá D.C., identificada con el NIT. No. 860.501.448-6, debidamente constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá D.C., representada legalmente en este acto por \_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en Bogotá, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia documento que se constituye el Anexo No. 1 al presente contrato, entidad que en adelante y para todos los efectos del presente documento se denominará “LA FIDUCIARIA”.

- (ii) (Espacio para incluir la comparecencia del (los) fideicomitente(s) del fideicomiso)

Para los efectos del presente Contrato el (los) Fideicomitente(s) junto con la Fiduciaria podrán denominarse individualmente como una “Parte”; y en conjunto como las “Partes”.

Las Partes mediante el presente documento hemos convenido celebrar, como en efecto lo hacemos, un **Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria y Pagos Fideicomiso** [REDACTED] (en adelante el “Contrato”), el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas y, en lo no previsto en ellas, por las normas legales que regulan la materia, previas las siguientes consideraciones:

### CONSIDERACIONES

1. Que la Fiduciaria está debidamente autorizada para celebrar contratos de fiducia mercantil y encargos fiduciarios, según la autorización contenida en la Resolución No. 2376 expedida por la Superintendencia Financiera el 12 de mayo de 1981.
2. Que el Fideicomitente [REDACTED] es una [REDACTED] que tiene como objeto social principal [REDACTED].

*(Esta consideración se replicará de acuerdo al número de fideicomitentes que suscriban el contrato)*

3. Que el Fideicomitente constructor cumple con los niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto inmobiliario.
4. Que el (los) Fideicomitente(s) está(n) interesado(s) en desarrollar un proyecto inmobiliario denominado [REDACTED] a través del Fideicomiso [REDACTED], el cual se encuentra ubicado en [REDACTED] en la ciudad de [REDACTED], y el cual constará de [REDACTED] unidades *(VIS, VIP, NO VIS, locales comerciales y/o inmuebles dotacionales, entre otros)* y que se construirá en el (los) bien(es) inmueble(s) identificado(s) con el (los) folio(s) de matrícula inmobiliaria No. [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [REDACTED], cuyo titular jurídico es (será) el Fideicomiso.

5. *(En la medida que el Proyecto se trate de un desarrollo inmobiliario de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, se incluirá una consideración relacionada con los aspectos tributarios)*

6. Que el proyecto inmobiliario que el (los) Fideicomitente(s) realizará(n) mediante el presente Fideicomiso se ejecutará bajo su dirección y responsabilidad exclusiva, y tendrá(n) plena autonomía administrativa, financiera, técnica y jurídica, la coordinación general de la obra, así como la obligación exclusiva de promoción, saneamiento de las Unidades Inmobiliarias que se construyan con el lleno de los requisitos de ley, y en general, tendrá a su cargo todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

*(En la medida que exista pluralidad de fideicomitentes esta consideración se podrá dividir en varias de acuerdo con las responsabilidades que asuma cada uno en el negocio inmobiliario).*

7. *(En el evento en el que se haya constituido un encargo fiduciario de preventas para la promoción del proyecto se incluirá una consideración en ese sentido).*

8. *(Se incluirá una consideración en la que se precise el origen de los recursos con los que se va a financiar el proyecto, esto es, recursos propios del (los) fideicomitente(s), crédito constructor y/o fuentes de financiación adicionales).*

9. (Se podrán adicionar consideraciones dependiendo de la estructura y participantes del negocio, así como de las particularidades del proyecto).

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones que servirán como base para interpretar el negocio jurídico que por este acto se constituye, las Partes han acordado celebrar el presente Contrato, que se registrará por las cláusulas aquí contenidas y en lo no previsto en ellas por la normatividad vigente aplicable a la materia y en particular por las siguientes:

## CLÁUSULAS

### SECCIÓN I

#### DEFINICIONES, CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN Y DECLARACIONES

**Sección 1.1. Definiciones.** Para efectos de este Contrato los términos que aparezcan iniciados con mayúsculas tendrán los siguientes significados, los que se aplicarán tanto al singular como al plural de los mismos:

- 1.1.1 Adquirente(s):** Serán los Promitentes Compradores que suscriban el Contrato de Vinculación mediante el cual se adhieren a las disposiciones contenidas en el presente Contrato, y adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que imparte el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a la Fiduciaria para que como vocera del fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el Contrato de Vinculación y suscriba como vocera del Fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa, y los demás derechos que se encuentren a su favor en el contrato de fiducia mercantil.
- 1.1.2 Banco Acreedor o el Banco:** (Esta definición se incluirá siempre que se requiera crédito constructor para la financiación del proyecto).
- 1.1.3 Beneficiario(s):** Lo serán para todos los efectos del presente Contrato el (los) Fideicomitente(s). Para todos los efectos tributarios y fiscales se tendrá(n) como beneficiario(s) al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_. (Esta definición estará sujeta a las particularidades del negocio)
- 1.1.4 Biene(s) Fideicomitado(s):** Es (son) el (los) biene(s) que conforma(n) el presente Fideicomiso.
- 1.1.5 Contratos de Promesa de Compraventa o Promesa:** Es el acuerdo de libre discusión y negociación celebrado entre el (los) interesado(s) en adquirir la Unidades Inmobiliarias, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, y el Fideicomiso, de acuerdo con la instrucción que imparta el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a la Fiduciaria en el presente Contrato; en virtud del cual, se acuerda la compraventa de una o varias Unidades Inmobiliarias del Proyecto con el lleno de los requisitos legales. (Esta definición se ajustará de acuerdo con las partes que firmen el contrato de Promesa de Compraventa según el caso)
- 1.1.6 Constructor Responsable:** Es la sociedad \_\_\_\_\_.
- 1.1.7 Crédito:** (Esta definición se incluirá siempre que se requiera crédito constructor para la financiación del Proyecto).

- 1.1.8 Contrato de Vinculación:** Es el documento suscrito por cada uno de los Promitentes Compradores, la Fiduciaria, y el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, en virtud del cual los Promitentes Compradores adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que imparta el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a la Fiduciaria para que como vocera del fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el presente documento, y suscriba como vocera del fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción, y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.
- 1.1.9 Encargo Fiduciario de Preventas o Preventas:** (En la medida que se haya constituido un encargo fiduciario de preventas para la promoción del Proyecto se incluirá una definición en ese sentido).
- 1.1.10 Escritura(s) pública(s) de transferencia:** Son las escrituras públicas mediante las cuales se transfiere a título de compraventa el derecho de dominio sobre las Unidades Inmobiliarias y las cuales serán suscritas por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, los Promitentes Compradores y la Fiduciaria en su condición exclusiva de vocera y administradora del presente Fideicomiso con el fin de realizar la tradición de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto en calidad de tradente.
- 1.1.11 Enajenador de \_\_\_\_\_:** Lo será el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, quien(es) para todos los efectos del presente Contrato y del Fideicomiso será(n) exclusivamente el (los) responsable(s) y obligado(s) por las garantías y amparos previstos a la calidad de enajenador de \_\_\_\_\_, de forma que ni el Fideicomiso, ni la Fiduciaria tienen responsabilidad alguna con relación a los deberes y obligaciones de la calidad de enajenador de \_\_\_\_\_, calidad que ostenta exclusivamente el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.
- 1.1.12 Fideicomiso:** Se refiere al Fideicomiso \_\_\_\_\_, que por medio del presente instrumento se constituye el cual se identificará con el NIT. \_\_\_\_\_ (En esta parte se relacionará el número de identificación tributaria de los fideicomisos).
- 1.1.13 Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_:** Es (son) \_\_\_\_\_ en adelante el (los) Fideicomitentes, quien(es) actúan en calidad de “Constructor” y “Enajenador responsable” del Proyecto Inmobiliario en los términos de la normatividad vigente y por tanto todas las obligaciones derivadas de tales calidades son de exclusivo cumplimiento del (los) Fideicomitente(s). Por lo tanto, la obligación de elaborar los estudios de factibilidad, diseño, promoción y construcción del Proyecto Inmobiliario, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, se encuentra en cabeza del (los) Fideicomitentes sin participación alguna de la Fiduciaria.
- 1.1.14 Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_:** (Se incluirá una definición por cada uno de los fideicomitentes del fideicomiso)
- 1.1.15 Fiduciaria:** Es la Fiduciaria Caja Social S.A identificada en el encabezado de este Contrato.
- 1.1.16 Fondo de Inversión Colectiva Abierto \_\_\_\_\_:** Es el Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia que administra la Fiduciaria.
- 1.1.17 Garantía Hipotecaria:** (Esta definición se incluirá siempre que se requiera crédito constructor para la financiación del proyecto).

- 1.1.18 Inmueble(s):** Es el (los) lote(s) de terreno identificados con folio de matrícula inmobiliaria número [REDACTED] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [REDACTED].
- 1.1.19 Interventor del Proyecto:** *(Esta definición se incluirá siempre que, dependiendo la estructura del negocio, se determine la existencia de una interventoría del Proyecto).*
- 1.1.20 Promitentes Compradores:** Serán aquellas personas naturales o jurídicas, sujetos o vehículos interesados en la adquisición a título de compraventa de una o varias Unidades Inmobiliarias del Proyecto, que hayan suscrito: i) El Contrato de Promesa de Compraventa a efectos de adquirir la calidad de Promitente Comprador respecto de dichas Unidades Inmobiliarias; y ii) El Contrato de Vinculación.
- 1.1.21 Proyecto Inmobiliario o Proyecto:** Es el proyecto inmobiliario denominado [REDACTED] que será desarrollado y comercializado por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] bajo la modalidad de [REDACTED] *(VIS, VIP, NO VIS y/o locales comerciales o inmuebles dotacionales)*
- 1.1.22 Unidad(es) Inmobiliaria(s):** Son las unidades privadas resultantes del Proyecto y que son objeto de comercialización. Entiéndase por unidades privadas las unidades de *(vivienda, habitacionales, locales comerciales o dotacionales y demás bienes que ostenten igual naturaleza)*, y que se desarrollen de manera independiente en este Fideicomiso. Así mismo, se entenderán como unidades privadas a las *viviendas, parqueaderos, depósitos y cualquier otro tipo de producto inmobiliario de uso habitacional* que genere ingresos para este Fideicomiso.
- 1.1.23** *(Se podrán adicionar definiciones dependiendo de la estructura y participantes del negocio, así como de las particularidades del Proyecto).*

**Sección 1.2. Criterios de Interpretación:** Las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar el Contrato:

- 1.2.1** Las referencias a un género incluyen todos los géneros.
- 1.2.2** El singular incluye el plural y el plural incluye el singular.
- 1.2.3** Una referencia a una persona, también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa persona, a los cesionarios de ésta permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento.

**Sección 1.3. Declaraciones Conjuntas:** Cada Parte declara y garantiza a la otra, en lo que a cada una de ellas corresponde, que a la fecha de la suscripción de este Contrato y durante la ejecución del Contrato, lo siguiente:

- 1.3.1. Estatus:** Que las Partes están debidamente constituidas y organizadas bajo las leyes de la República de Colombia.
- 1.3.2. Capacidad y Facultades:** Que las Partes cuentan con las facultades legales y/o estatutarias necesarias para la: (i) suscripción del presente Contrato y de cualquier otra documentación relacionada con éste y (ii) para la ejecución y cumplimiento de las obligaciones derivadas de este Contrato.
- 1.3.3. No Violación a la ley:** La suscripción de este Contrato, como la ejecución de las obligaciones que se deriven del mismo, no constituyen una violación o incumplimiento a las leyes de la República de Colombia a sus estatutos o a las disposiciones de carácter contractual a la que esté sometida. Adicionalmente, 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 las Leyes [REDACTED], así como las normas que los deroguen, modifiquen o sustituyan.
- 1.3.4. Obligatoriedad:** Toda obligación que se adquiera en virtud de este Contrato es legal, válida y vinculante.

- 1.3.5. Alcance de la gestión Fiduciaria:** Que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente Contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que tomen el (los) Fideicomitente(s) ni del (los) Adquirente(s).

**Sección 1.4. Manifestación del (los) Fideicomitente(s) y la Fiduciaria:** El (los) Fideicomitente(s) y la Fiduciaria dejan expresa constancia que las cláusulas del presente Contrato han sido libre y ampliamente discutidas en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

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

**Sección 1.5. Declaraciones del (los) Fideicomitente(s):** Declara(n) bajo la gravedad del juramento:

- 1.5.1. Declaración de Solvencia:** Que es (son) solvente(s) económicamente y que a la fecha de firma del presente Contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
- 1.5.2. Organización, facultades, cumplimiento con las leyes:** Que (i) Cuenta(n) con la facultad y el derecho para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar; (ii) Cumple(n) con la totalidad de los requerimientos de ley, y (iii) Este contrato no modifica en nada las obligaciones que haya(n) contraído para con sus acreedores, ni pretende la defraudación de los mismos.
- 1.5.3. Acciones legales:** Que no ha(n) sido notificado de litigios, investigaciones, procesos judiciales o procedimientos administrativos que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente Contrato, y que bajo ninguna circunstancia la Fiduciaria y/o el Fideicomiso podrá ser considerada como sucesora procesal y/o parte en procesos judiciales, administrativos o de cualquier naturaleza que terceros promuevan en contra del (los) Fideicomitente(s) y cuya causa no obedezca a acciones u omisiones imputables a la Fiduciaria.
- 1.5.4. Cumplimiento de contratos:** Que (i) A la fecha cumple(n) a cabalidad con la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes; (ii) A la fecha no ha ocurrido, ni continúa inmerso en ningún tipo de incumplimiento, y (iii) Hará(n) su mejor esfuerzo para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 1.5.5. Capacidad:** Que (i) El (los) Fideicomitente(s), lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato, y (ii) No requiere(n) 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.
- 1.5.6. Información entregada:** Que ha(n) suministrado información suficiente, veraz, y verificable dentro del proceso de conocimiento del cliente ante la Fiduciaria, tanto del (los) Fideicomitente(s), como de sus socios, accionistas y beneficiario(s) final(es), así como la información de las Personas Públicamente Expuestas (Pep's) solicitada.
- 1.5.7. Características y condiciones del negocio:** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del Contrato, tuvo la oportunidad de revisar en conjunto con la Fiduciaria las características y condiciones del negocio, así como los aspectos generales que caracterizan a los sistemas de administración de riesgos implementados por la entidad en virtud de las operaciones que en desarrollo de su objeto social efectúa. Lo anterior, permitió al (los) Fideicomitente(s) hacer un

- análisis sobre las consecuencias propias del desarrollo del objeto del presente Contrato.
- 1.5.8. Tributos:** Que, a su leal saber y entender, ha(n) cumplido con las obligaciones fiscales y parafiscales.
- 1.5.9. Prestaciones sociales:** Que ha(n) cumplido con los salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores, según la legislación laboral de su jurisdicción, y que tiene(n) constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- 1.5.10. Bienes Fideicomitados:** Que (i) La transferencia del (los) Bienes Fideicomitado(s) se efectuará en forma lícita y de buena fe; (ii) El (los) Bienes Fideicomitado(s) no proviene(n) ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la normatividad vigente, ni han sido utilizados por el (los) Fideicomitente(s), sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios, etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas; (iii) Sobre el (los) mismo(s) no existe ningún gravamen o limitación al dominio, y (iv) El (los) mismo(s) no ha(n) sido cedido(s), enajenado(s), o transferido(s) a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato.

*(La sección 1.5 del Contrato se podrá ampliar o dividir sujeto a la existencia de uno o varios fideicomitentes y partes intervinientes del fideicomiso, siempre que las modificaciones no afecten los derechos de los Adquirentes)*

**Sección 1.6. Declaraciones especiales del (los) Fideicomitente(s).** El (los) Fideicomitente(s) declara(n):

- 1.6.1** Que hace(n) expresa su intención de llevar a cabo el Proyecto en el (los) Bienes Fideicomitado(s), bajo su exclusiva responsabilidad, por su cuenta y riesgo, ostentando total autonomía administrativa, técnica y financiera.
- 1.6.2** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato, tuvo(vieron) la oportunidad de revisar en conjunto con la Fiduciaria las características y condiciones del negocio y de los bienes fundamento del presente Contrato, así como los aspectos generales que caracterizan a los sistemas de administración de riesgos implementados por la Fiduciaria en virtud de las operaciones que en desarrollo de su objeto social efectúa, lo cual les permitió hacer un análisis sobre las consecuencias propias del desarrollo del objeto del Contrato.
- 1.6.3** Que durante la etapa precontractual y en todo caso previo a la firma del presente Contrato tuvo(vieron) la oportunidad de conocer las características de los productos y servicios ofrecidos por la Fiduciaria, sus derechos y obligaciones, las condiciones tarifas o precios y los costos por utilización de los servicios, la forma para determinarlos, las medidas para el manejo seguro del producto, las consecuencias derivadas del incumplimiento del Contrato, y los mecanismos con que cuentan para la protección de sus derechos.
- 1.6.4** Que la Fiduciaria no será responsable del cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias, ni de las sanciones y/o pagos que deban hacerse en virtud de la facturación del Proyecto que se haya generado y se genere a nombre del (los) Fideicomitente(s), ya que estas obligaciones estarán exclusivamente a cargo del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_. Cabe señalar que, en el caso que el Patrimonio Autónomo sea el titular de las facturas por los bienes y servicios exclusivos del Proyecto, éste operará de conformidad a las instrucciones del (los) Fideicomitente(s).
- 1.6.5** Que el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ es (son) el único y exclusivo sujeto pasivo de los tributos del orden nacional (salvo el IVA) y todos los del orden territorial causados por razón de las actividades ejecutadas en virtud del desarrollo del objeto contractual (ICA, predial, valorización, delineación urbana, registro, etc.) y por tal razón el único deudor llamado a responder económicamente por dichas obligaciones y las sanciones que impongan las autoridades tributarias.
- 1.6.6** Que el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ no ofrecerá(n) dentro de su actividad de comercializador y enajenador del Proyecto inmobiliario esquemas para el cobro de

- intereses remuneratorios sobre las cuotas o sobre la totalidad del valor de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto. Lo anterior sin perjuicio del cobro de posibles intereses moratorios por incumplimientos por parte de los Promitentes Compradores y de los respectivos gastos de administración y de escrituración.
- 1.6.7** Que conoce(n) que el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] es (son) responsable(s) del cumplimiento de las obligaciones contables y tributarias que se derivan de la facturación de los gastos propios del Proyecto.
- 1.6.8** Que los recursos que se reciban con ocasión al presente Contrato estarán dirigidos única y exclusivamente a la construcción del Proyecto.
- 1.6.9** Que la ejecución del Proyecto del presente Contrato está única y exclusivamente a cargo del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].
- 1.6.10** Que conoce(n) y acepta(n) que la Fiduciaria no gestionará ni será responsable por la obtención y reconocimiento o trámite de los beneficios tributarios que se puedan derivar del desarrollo de las Unidades Inmobiliarias, tales como la devolución del IVA u otros relativos a cualquier tributo nacional o local, gestiones que de realizarse, estarán única y exclusivamente en cabeza del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] quien(es) los realizaría por su propia cuenta. Así mismo, que la Fiduciaria no será responsable, más allá del estricto cumplimiento del objeto contractual y las instrucciones impartidas en su ejecución por el (los) Fideicomitente(s), por eventuales reconveniones provenientes de autoridades tributarias, originadas por la solicitud de beneficios tributarios por el (los) Fideicomitentes(s) en sus denuncias privados.

*(La sección 1.6 del Contrato se podrá ampliar o dividir sujeto a la existencia de uno o varios fideicomitentes y partes intervinientes del fideicomiso, siempre que las modificaciones no afecten los derechos de los Adquirente)*

## SECCIÓN II NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO

**Sección 2.1. Naturaleza del Contrato:** El presente Contrato es un Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria bajo la modalidad de administración y pagos, que se regirá por las cláusulas aquí acordadas y por las normas que lo regulan y le sean aplicables por la materia objeto del mismo. En desarrollo de lo anterior, el (los) Bien(e)s Fideicomitido(s) constituye(n) el Patrimonio Autónomo denominado **Fideicomiso** [REDACTED], separado e independiente de los patrimonios de las Partes y de los demás patrimonios autónomos de los cuales es vocera la Fiduciaria. Dicho Patrimonio Autónomo, estará exclusivamente afecto a las finalidades del presente Contrato.

**Sección 2.2. Objeto Del Contrato:** El presente Contrato tiene como objeto permitir que el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] bajo su única y exclusiva responsabilidad desarrolle la promoción, la comercialización a título de compraventa y construcción del Proyecto. La Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, realizará las siguientes actividades:

- 2.2.1** Mantener la titularidad jurídica del (los) Inmueble(s) donde se desarrollará el Proyecto inmobiliario por cuenta y riesgo del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] hasta: i) Que se transfieran las Unidades Inmobiliarias del Proyecto a cada uno de los Promitentes Compradores a título de compraventa, siempre y cuando el Promitente Comprador se encuentre a paz y salvo por todo concepto derivado del Contrato de Promesa de Compraventa, y haya suscrito previamente el Contrato de Vinculación, o ii) La liquidación del negocio fiduciario.



**2.2.2** Recibir y administrar los recursos que a título de fiducia mercantil se aporten provenientes de [REDACTED]. (Se incluirá en este numeral la información correspondiente al tipo de financiación del Proyecto)

(El numeral 2.2.2 se desarrollará sujeto a las particularidades de cada negocio).

**2.2.3** Llevar el registro contable global de las construcciones en curso, ingresos, costos y gastos del Proyecto de acuerdo con la información que sea suministrada por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].

(El numeral 2.2.3 se podrá adicionar con los requisitos particulares que establezcan los fideicomitentes, tales como aprobación previa de alguno de ellos y/o del Interventor en caso de existir)

**2.2.4** Efectuar los [REDACTED] (giros/pagos) solicitados por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED], en los términos establecidos en el presente Contrato.

(El numeral 2.2.4 se podrá adicionar con los requisitos particulares que establezcan los Fideicomitentes, tales como aprobación previa de alguno de ellos y/o del Interventor en caso de existir)

**2.2.5** Transferir o restituir los remanentes, a quien corresponda a la liquidación del Fideicomiso, la cual se efectuará siguiendo las reglas contenidas en el presente Contrato.

(El numeral 2.2.5 se podrá adicionar con los requisitos particulares que establezcan los fideicomitentes, tales como aprobación previa de alguno de ellos y/o del Interventor en caso de existir)

**2.2.6** Suscribir en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, conjuntamente con el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].

(El numeral 2.2.6 se podrá adicionar con la obligación del Fideicomiso de firmar los contratos de Promesa de Compraventa de acuerdo con el esquema de negocio, así como otros documentos legales)

**2.2.7** Suscribir los Documentos de Vinculación.

**Parágrafo:** El Fideicomiso será receptor de los derechos y obligaciones legal y contractualmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por la Fiduciaria en cumplimiento del presente Contrato y bajo las estrictas instrucciones impartidas para el efecto por el(los) Fideicomitente(s) [REDACTED].

La Fiduciaria, como vocera y administradora del Fideicomiso, celebrará y ejecutará todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del Fideicomiso previstos en este Contrato o cuando reciba las instrucciones respectivas para el efecto, comprometiendo únicamente al Patrimonio Autónomo dentro de los términos señalados en el presente Contrato.

Todo lo anterior, de conformidad con las instrucciones específicas que por medio de la suscripción del presente Contrato se entienden impartidas, de manera irrevocable, por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].

### SECCIÓN III CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO

**Sección 3.1. Bienes Fideicomitados:** Los Bienes Fideicomitados conforman un patrimonio autónomo afecto al cumplimiento del objeto del presente Contrato. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria y de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios. El Fideicomiso, se conforma y en el futuro se conformará con los bienes que a continuación se describen:

- a) El (los) Inmueble(s).
- b) Los recursos provenientes del pago de las Unidades Inmobiliarias en razón de los Contratos de Promesa de Compraventa.
- c) Los recursos provenientes de [REDACTED]. *(Este literal se desarrollará sujeto a las particularidades de cada negocio)*
- d) Los rendimientos que se produzcan por la administración de los recursos.
- e) Todos los demás recursos que reciba el Patrimonio Autónomo en virtud del presente Contrato.

**Parágrafo Primero:** En desarrollo del presente Contrato, la Fiduciaria no realizará actividades de cobro judicial o extra judicial, toda vez que su gestión se limita a recibir los recursos relacionados en el literal [REDACTED] anterior, a través de la cuenta bancaria habilitada para el efecto, y por lo mismo cualquier actividad adicional a ella en ningún caso ni bajo ninguna circunstancia, estará radicada en cabeza de la Fiduciaria, pero sí en cabeza exclusiva del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED], quien(es) lo aceptan expresa e irrevocablemente.

**Parágrafo Segundo:** El (los) Bienes Fideicomitados que conforman el Patrimonio Autónomo no forma(n) parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria, puesto que se circunscriben a las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida en este Contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este Contrato están amparadas exclusivamente por los activos del Patrimonio Autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la Fiduciaria, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la Fiduciaria; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la Fiduciaria tampoco podrán perseguir los activos del presente Patrimonio Autónomo.

**Parágrafo Tercero:** Con el fin de adelantar el registro contable del (los) inmueble(s) en el Fideicomiso, el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] remitirá(n) a la Fiduciaria una certificación firmada por [REDACTED], en donde se indique el valor del (los) inmueble(s) por el cual se realizará el correspondiente registro contable en las cuentas del Fideicomiso.

**Sección 3.2. Saneamiento del (los) Inmueble(s):** El (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] declara(n) y garantiza(n) lo siguiente:

- 3.2.1** Que sobre el (los) Inmueble(s) se realizó un estudio de títulos por un abogado del listado que tiene la Fiduciaria con concepto favorable, en el que conste que la tradición del inmueble en el cual se va a desarrollar el Proyecto no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las Unidades Inmobiliarias resultantes a los Promitentes Compradores, es decir que sobre el mismo, no pesan gravámenes, medidas cautelares o limitaciones que puedan afectar la transferencia plena de la propiedad, con excepción a la hipoteca que garantice el crédito para el desarrollo del Proyecto.
- 3.2.2** Que el (los) Inmueble(s) se encuentra libre de cualquier clase de gravamen, embargo, pleito, arrendamiento, hipoteca, servidumbres o cualquier otra limitación del

- dominio, así como de contratos de arrendamiento por escritura pública o documento privado y condiciones resolutorias, que impidan el desarrollo del Proyecto inmobiliario.
- 3.2.3** Que el (los) inmueble(s) no es (son) producto de actividades ilícitas, ni ha(n) sido utilizado(s) por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, sus accionistas, vinculados, dependientes, trabajadores, terceros, etc., como medio o instrumento necesario para la realización de dichas conductas. En el evento en que las autoridades competentes requieran a la Fiduciaria con respecto al (los) activo(s) que conforma(n) el Patrimonio Autónomo, el (los) fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ se obliga(n) a responder directamente ante las mismas y relevar de toda responsabilidad a la Fiduciaria, obligándose también a resarcir los perjuicios que ese tipo de requerimientos le generen a ésta última.
- 3.2.4** Que se ha ejercido la posesión quieta, pública, pacífica e ininterrumpida sobre el (los) inmueble(s), por parte del titular legítimo, y que en la actualidad no existen tenedores, ni poseedores que puedan ejercer acciones que pretendan derechos de propiedad, posesión o tenencia y que no conoce ni ha sido notificado el (los) Fideicomitente(s) o el titular legítimo de ninguna reclamación contra el (los) inmueble(s) y en especial de proceso de extinción de dominio alguno sobre el mismo.
- 3.2.5** Que, no obstante lo anterior, en el evento en que surja alguna reclamación relacionada con los temas descritos, el (los) Fideicomitente(s) acompañarán a la Fiduciaria en la ejecución de las acciones que ésta deba emprender como propietaria formal del (los) inmueble(s). Lo anterior, sin perjuicio de que el (los) Fideicomitente(s) respondan frente al \_\_\_\_\_ y/o los Promitentes Compradores por las consecuencias que surjan de tales situaciones, y por todo perjuicio que se genere por causa de situaciones de esta naturaleza. *(Se incluirá al Banco según el negocio)*
- 3.2.6** Que el (los) inmueble(s) se encuentra(n) a paz y salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha de suscripción de la(s) escritura(s) pública(s) en virtud de las cuales se realiza la transferencia del Inmueble al Fideicomiso y que ni él (ellos) ni el titular legítimo conocen o han sido notificados de actuación administrativa alguna en relación con el mismo, como tampoco conocen de algún proyecto de plusvalía o valorización alguno, y que en todo caso el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ saldrá(n) al saneamiento en los términos de ley y a responder por los tributos no pagados o que lleguen a generarse frente a la Fiduciaria, el Patrimonio Autónomo y/o los Promitentes Compradores.
- 3.2.7** Que el (los) inmueble(s) no se encuentra(n) inscrito(s) en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente de que trata la Ley \_\_\_\_\_, o cualquier otra ley que la derogue, la modifique o la sustituya, y que desde la fecha en que adquirió el (los) inmueble(s) y hasta la fecha, no se han llevado a cabo, ni se llevarán a cabo, directa o indirectamente: (i) Acciones de despojo o desplazamiento en los términos de la Ley \_\_\_\_\_, (ii) Acciones en las que aprovechándose de una situación de violencia se haya privado arbitrariamente a terceros de la propiedad, posesión u ocupación, ya sea de hecho, mediante negocio jurídico, acto administrativo, sentencia, o mediante la comisión de delitos asociados a la situación de violencia en el (los) inmueble(s) o los inmuebles colindantes, y (iii) Situaciones en virtud de las cuales terceros hayan sido forzados a desplazarse, impidiendo la administración, explotación y el contacto directo que hubieran podido tener con el (los) inmueble(s).
- 3.2.8** Que responderá(n) por cualquier daño o perjuicio que puedan llegar a sufrir los Promitentes Compradores, la Fiduciaria o el Fideicomiso, con ocasión de cualquiera de los eventos señalados en el inciso anterior, aún en el evento en que dicha situación sea ajena al conocimiento, la voluntad o el control del (los) Fideicomitente(s).
- 3.2.9** Que responderá(n) por cualquier daño o perjuicio que puedan llegar a sufrir los Promitentes Compradores, la Fiduciaria o el Patrimonio Autónomo, con ocasión de una decisión judicial que tenga por objeto o como efecto la pérdida de la propiedad y/o tenencia del (los) inmueble(s) o la restitución jurídica y/o material del (los) inmueble(s) a favor de un tercero, en los términos señalados por la ley, incluidas aquellas relacionadas con la Ley \_\_\_\_\_, o cualquier otra ley que la derogue la modifique o la sustituya.

- 3.2.10** Que sobre el (los) inmueble(s) no recaea ningún proceso de extinción de dominio por parte de la Fiscalía General de la Nación, o por el Juez correspondiente, en los términos de la Ley \_\_\_\_\_, por medio de la cual se expide el Código de Extinción de Dominio. El (los) Fideicomitente(s) responderá(n) por cualquier daño o perjuicio que puedan llegar a sufrir los Promitentes Compradores, la Fiduciaria o el Fideicomiso, en caso de que la presente declaración no resulte cierta.
- 3.2.11** Que no conoce(n) de ningún concepto o pronunciamiento de autoridad competente que implique algún tipo de afectación o limitación al aprovechamiento útil del (los) inmueble(s).
- 3.2.12** Que exonera(n) a la Fiduciaria por cualquier responsabilidad que se derive del contenido, alcance, precisión, y completitud del Estudio de Títulos y se obliga(n) a responder ante la Fiduciaria, el Fideicomiso y los Promitentes Compradores por cualquier perjuicio que se derive de toda inexactitud en el Estudio de Títulos.
- 3.2.13** Que declara(n) y garantiza(n) que responderá(n) por las mejoras que se efectúen en el (los) Bien(e)s Fideicomitado(s) ante la Fiduciaria y ante terceros, de tal manera que la Fiduciaria y el Fideicomiso quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título el (los) Bien(e)s Fideicomitado(s), para lo cual el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ autoriza(n) a la Fiduciaria para hacer constar en su nombre estas disposiciones en las Escrituras de públicas de transferencia o los documentos en los que el Fideicomiso, grave o limite la propiedad del (los) inmueble(s) o transfiera a los Promitentes Compradores la propiedad de las Unidades Inmobiliarias sin que la Fiduciaria asuma responsabilidad alguna por este concepto.

*(La sección 3.2 del Contrato se podrá ampliar sujeto a las condiciones propias de los inmuebles donde se desarrollará el proyecto)*

**Sección 3.3. Valor del Fideicomiso.** El valor del presente Contrato constitutivo del Fideicomiso es decir el valor de la comisión Fiduciaria, se estima en \_\_\_\_\_ M/CTE. (\$\_\_\_\_\_).

**Sección 3.4. Inversión de los Recursos.** El (los) Fideicomitente(s) instruye(n) a la Fiduciaria para invertir y administrar los recursos líquidos del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_, conforme a lo previsto en el reglamento del Fondo, la Circular Básica Jurídica, el Decreto \_\_\_\_\_ y sus disposiciones complementarias en lo aplicable a los Fondos de Inversión Colectiva, o a administrarlos en cuentas bancarias abiertas en entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia de acuerdo la elección que haga el(los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.

En el evento en que el (los) Fideicomitente(s) decida(n) invertir los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_, y estos superen el porcentaje máximo previsto en el artículo \_\_\_\_\_ del Decreto \_\_\_\_\_, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ autoriza(n) a la Fiduciaria para invertir los recursos que superen dichos porcentajes, en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Parágrafo Primero:** El reglamento de \_\_\_\_\_ Fondo de Inversión Colectiva, así como el Prospecto de Inversión hacen parte del presente Contrato como Anexo No. \_\_\_\_\_, documentos que el (los) Fideicomitente(s) declara(n) conocer y aceptar con la suscripción del presente Contrato.

**Parágrafo Segundo:** El texto del reglamento y del prospecto referido, junto con sus actualizaciones permanecerá a disposición del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ en la página web de la Fiduciaria.

**Sección 3.5 Custodia y Tenencia de los Bienes:** Simultáneamente a la firma del presente documento el Inmueble se entregará al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a título de

Comodato Precario, el cual será suscrito por documento privado, para que el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ o persona que éste (estos) designe(n), ostente la mera tenencia del mismo y haga uso de él. El contrato de comodato precario tendrá una duración al menos igual al presente contrato de Fiducia, en todo caso durante toda la vigencia del comodato el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ deberá(n) permitir el ingreso de los funcionarios que designe la Fiduciaria para verificar el estado del Inmueble. El contrato de comodato terminará por incumplimiento del comodatario a cualquiera de sus obligaciones contractuales. Sin perjuicio del contrato de comodato precario que se suscriba, con la firma del presente contrato queda establecido que el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ desde la fecha de la escritura pública de transferencia del Inmueble a favor del Fideicomiso ostenta la custodia y tenencia del Inmueble y por ende, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ declara(n) indemne de dicha responsabilidad a la Fiduciaria en nombre propio y como vocera del Fideicomiso.

Para los efectos del artículo 2216 del Código Civil, la Fiduciaria no indemnizará por las expensas que el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ o a la persona que éste designe haya hecho para la conservación o mejoramiento del Inmueble. El (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ manifiesta(n) conocer la calidad, las características y condiciones del Inmueble, por lo que a la firma del presente Contrato renuncian a cualquier indemnización frente al Patrimonio Autónomo, ocasionada por las calidades del Inmueble de conformidad con el artículo 2217 del Código Civil.

**Parágrafo Primero:** El (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ se obliga(n) a adelantar todas las gestiones necesarias para la restitución del Inmueble cuando se presente una Notificación de Incumplimiento. Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de presentarse una Notificación de Incumplimiento y que el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ no adelante(n) dichas gestiones:

- a) La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso solicitará al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ la restitución de la custodia y tenencia del Inmueble.
- b) No será responsabilidad de la Fiduciaria, ni del Fideicomiso recobrar la custodia y tenencia del Inmueble, toda vez que la custodia y tenencia del inmueble se encuentra en cabeza del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.
- c) Para efectos de recobrar la custodia y tenencia del Inmueble, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso \_\_\_\_\_.
- d) El valor de los honorarios del abogado, así como todos los recursos necesarios para este proceso, serán asumidos por \_\_\_\_\_.

**Parágrafo Segundo:** El (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ estará(n) facultado(s) para desarrollar en el Inmueble las actividades propias de la construcción del Proyecto, bajo su exclusiva responsabilidad. El comodato precario también se entiende extensivo sobre las Unidades Inmobiliarias resultantes del proyecto hasta la fecha de entrega de dichas unidades a favor de los Adquirientes.

**Sección 3.6 Valor del Patrimonio Autónomo:** El valor del Patrimonio Autónomo se constituirá por un aporte inicial de \_\_\_\_\_ pesos m/cte. (\$ \_\_\_\_\_) por parte del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_; posteriormente el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ aportará(n) el Inmueble al Fideicomiso y, adicionalmente, el Fideicomiso se verá incrementado con los siguientes recursos:

- a) Los Encargos Fiduciarios de preventas del Proyecto, una vez se tengan cumplidas las condiciones de giro estipuladas en dichos encargos fiduciarios, en caso de existir.
- b) Los provenientes de los Contratos de Promesa de Compraventa.
- c) Los provenientes de la suscripción de las Escrituras de Transferencia.

- d) Los provenientes del Crédito constructor otorgado a favor del Fideicomiso por parte del Banco Acreedor *(en caso de ser solicitado)*.
- e) Los rendimientos que se produzcan por la administración e inversión de los recursos.
- f)                      *Se incluirán los demás aportes que las partes acuerden que van a realizar los Fideicomitentes*.
- g) Todos los demás recursos que reciba el Patrimonio Autónomo en virtud o con ocasión del Presente Contrato.

## SECCIÓN IV PARTES, BENEFICIARIOS Y ADQUIRENTE(S)

- 4.1 PARTES:** Lo serán el (los) Fideicomitente(s) y la Fiduciaria para todos los efectos del presente Contrato.
- 4.2 BENEFICIARIOS:** Serán Beneficiarios del Contrato el (los) Fideicomitente(s)                     .  
*(El numeral 4.1 se podrá ampliar y precisar según las particularidades del negocio)*
- 4.3 ADQUIRENTE(S):** Serán los Promitentes Compradores que suscriban el Contrato de Vinculación mediante el cual se adhieren a las disposiciones contenidas en el presente Contrato, y adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que imparta el (los) Fideicomitente(s)                      a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el presente Contrato de Vinculación y suscriba como vocera del fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

*(En esta sección se incluirán los criterios y disposiciones relacionadas con la participación de los fideicomitentes en el negocio, así como los aportes de cada uno y sus beneficios)*

## SECCIÓN V INSTRUCCIONES ESPECIALES

**Sección 5.1. Transferencia de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto:** El (los) Fideicomitente(s)                      (Como promitente vendedor), el                      (Como promitente tradente) *(La Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso podrá suscribir los contratos de promesa de compraventa)* y el (los) interesado(s) en adquirir la Unidades Inmobiliarias (Como promitentes compradores) suscribirán los Contratos de Promesa de Compraventa respecto de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto, y de las cuales el (los) Fideicomitente(s)                      deberá(n) remitir con una periodicidad no mayor a                      la relación a la Fiduciaria en el formato establecido y mantendrá copia a disposición de la misma cuando esta lo requiera.

Los formatos de Promesas de compraventa deben ser elaborados por                      y aprobados previamente por la Fiduciaria, e incluir que los Promitentes Compradores conocen los términos del presente Contrato, que las Unidades Inmobiliarias se transferirán a título de compraventa, que las obligaciones de saneamiento del (los) Inmueble(s) está a cargo del (los) Fideicomitente(s)                      y *(se podrán incluir temas adicionales de acuerdo con las particularidades del negocio)*.

El (los) Fideicomitente(s)                      suscribirá(n) las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del Proyecto. Los formatos de minutas de transferencia a título de compraventa deben ser elaborados por                      y aprobados

previamente por la Fiduciaria, debiendo incluir la cláusula que indique que los Promitentes Compradores conocen los términos del presente Contrato, que las obligaciones de saneamiento del (los) Inmueble(s) están a cargo del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED]. (En este párrafo se podrán incluir temas adicionales de acuerdo con las particularidades del negocio).

Los formatos de Contratos de Promesa de Compraventa, ni las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa deberán incluir disposiciones en los que incorporen esquemas de financiación para el cobro intereses remuneratorios sobre cuotas o sobre la totalidad del valor de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto. Lo anterior sin perjuicio del cobro de posibles intereses moratorios por incumplimientos por parte de los Promitentes Compradores y de los respectivos gastos de administración y de escrituración.

La Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso suscribirá las Escrituras Públicas de transferencia a título de Compraventa de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto a favor de los Promitentes Compradores únicamente en calidad de tradente o vendedor tradente, conforme con la instrucción otorgada por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] al suscribir la(s) Escritura(s) Pública(s) en mención, para lo cual se deberá verificar que: (i) Los modelos utilizados en la escrituración sean los aprobados por la Fiduciaria, (ii) El Promitente Comprador conforme a la información que suministre el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] se encuentra al día en los pagos por concepto del valor de la Unidad Inmobiliaria, (iii) Se haya cancelado la hipoteca en mayor extensión a favor del Banco Acreedor, la prorrata correspondiente que llegue a soportar la Unidad Inmobiliaria a transferir a título de compraventa y si aún ésta no estuviere debidamente cancelada, se realizará el levantamiento de dicha garantía hipotecaria en la misma Escritura pública de Compraventa (Aplica de acuerdo con la financiación del proyecto), (iv) Se haya surtido el trámite de vinculación del(los) Adquirente(s) en calidad de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto, una vez concluida la construcción, y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

Las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa serán suscritas en el siguiente orden: [REDACTED] (Aplica según el esquema de cada negocio, dado que, la Fiduciaria como vocera del fideicomiso podrá firmar las escrituras públicas directamente) y, por último, (iv) por el Notario público.

**Parágrafo Primero:** Previo al otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las Unidades Inmobiliaria del Proyecto, el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] deberá(n) protocolizar mediante escritura pública el [REDACTED] (Disposición sujeta a ser complementada de acuerdo con las características del negocio y del proyecto).

**Parágrafo Segundo:** El (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] responderá(n) por las consecuencias que surjan por el registro de los hechos económicos propios del Fideicomiso. En esa medida, en lo que respecta a esta obligación, la Fiduciaria se limitará a efectuar los registros que correspondan de conformidad con la información remitida por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] de tal manera que la gestión de la Fiduciaria no implica, entre otros aspectos, actividades de vigilancia y control: (i) De la obra, (ii) De las especificaciones de la construcción, (iii) Del destino de los recursos obtenidos para la financiación de proyecto, (iv) De la definición y cumplimiento de las condiciones de giro (punto de equilibrio) necesarias para la viabilidad de cada una de las etapas del Proyecto, (v) De las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación de las diferentes etapas del Proyecto, (vi) En relación con la fecha estimada de terminación de la obra y fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, (vii) En el avance de la obra y su relación con el porcentaje general de la obra ejecutada y, (viii) En relación con la elaboración, ejecución y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de sus aspectos y (ix) De la contabilidad de costos del Proyecto. (Se podrán adicionar este parágrafo con los aspectos propios del negocio y del proyecto)

**Parágrafo Tercero:** La Fiduciaria en nombre propio y como vocera del Fideicomiso, no asumirá responsabilidad alguna frente a los Promitentes Compradores ni frente a terceros por la tradición, terminación de la construcción, ni las fechas de entrega, especificaciones de la obra, calidad o precio de los inmuebles, entrega de áreas comunes, saneamiento y, en general, por cualquiera otra obligación distinta de la relativa a la suscripción de dichos contratos en la mencionada calidad de vocera del Fideicomiso.

En consecuencia, todas estas gestiones, actividades y decisiones, serán de responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.

**Sección 5.2.** *(Se podrán adicionar numerales a la Sección V del Contrato con las demás instrucciones especiales que las Partes acuerden incluir en el presente Contrato de acuerdo con los aspectos propios del negocio y del Proyecto)*

## **SECCIÓN VI ADQUIRENTES DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS RESULTANTES DEL PROYECTO**

**Sección 6.1. Instrucciones de(los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso:** El(los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ imparten las siguientes instrucciones a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso realice las siguientes actividades: i) Suscriba los documentos de vinculación con el (los) Adquirente(s); ii) Recaude los recursos entregados por el (los) Adquirente(s) para el pago del precio; iii) Entregue la información de que trata el Contrato de Vinculación, y iv) Suscriba como vocera del Fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.

**Sección 6.2. Vinculación del (los) Adquirente(s):** Los interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del Proyecto deberán posterior a la firma del respectivo Contrato de Promesa de Compraventa, suscribir el Contrato de Vinculación en virtud del cual adquieren la calidad de beneficiarios de la instrucción que imparta el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ a la Fiduciaria para que como vocera del Fideicomiso recaude los recursos correspondientes al pago del precio, les entregue la información de que trata el Contrato de Vinculación, y suscriba como vocera del fideicomiso las escrituras públicas de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) una vez concluida la construcción y siempre que estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones como Promitente(s) Comprador(es) de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa de acuerdo con la definición prevista en el numeral 1.1.5.

### **Sección 6.3. Procedimiento para la vinculación del (los) Adquirente(s):**

**6.3.1** Dentro del término de duración de este Contrato, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ presentará(n) a la Fiduciaria los Promitentes Compradores que manifiesten su interés en adquirir Unidades Inmobiliarias resultantes de la construcción del Proyecto, siempre y cuando se cumplan con los requisitos y las políticas establecidas por la Fiduciaria para la vinculación de sus clientes.

**6.3.2** Para efectos de la presentación de los Promitentes Compradores, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ deberá(n) entregar a la Fiduciaria por los medios físicos y/o tecnológicos que la Fiduciaria indique, los siguientes documentos:



- a) Formulario de Información del Cliente, y fotocopia del documento de identificación. Así como aquellos otros documentos y formularios definidos por la Fiduciaria y comunicados a el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].
  - b) Copia del Contrato de Promesa de Compraventa debidamente suscrito por todas las partes del mismo.
  - c) Contrato de Vinculación suscrito por los Promitentes Compradores (Anexo No. 3 del presente Contrato).
- 6.3.3** El (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] no podrá(n) presentar a la Fiduciaria un número de Promitentes Compradores superior al número de Unidades Inmobiliarias que constituyan el Proyecto, salvo que se presenten casos de desistimiento de Promitentes Compradores, evento en el cual el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] se encuentra(n) autorizado(s) para sustituir al Promitente Comprador desistido.
- 6.3.4** Cumplido lo anterior y verificada la entrega de los documentos antes mencionados debidamente diligenciados y acompañados de los anexos solicitados, la Fiduciaria perfeccionará la vinculación de cada uno de los Promitentes Compradores como Adquirentes.
- 6.3.5** Corresponderá a la Fiduciaria, de conformidad con la normatividad legal vigente, verificar y comprobar el contenido de los formularios de vinculación del cliente. No obstante lo anterior, la Fiduciaria no reconocerá la calidad de Adquirente hasta tanto sea debidamente diligenciado y remitido oportunamente el formato de vinculación del cliente junto con los documentos soportes exigidos por la Fiduciaria para su confirmación y demás trámites. El envío de tales documentos se efectuará a través del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED], por los mecanismos, procedimientos, aplicativos y/o facilidades tecnológicas que la Fiduciaria indique.
- 6.3.6** La Fiduciaria se reserva el derecho de vincular al Promitente Comprador en virtud del conocimiento del cliente que debe realizar a cada uno de ellos. En caso de que el proceso de vinculación resulte negativo, se devolverán los documentos remitidos por el Promitente Comprador, así mismo los recursos que hayan sido consignados a su nombre.

#### **Sección 6.4. Derechos del (los) Adquirente(s):**

- 6.4.1** Que la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso reciba los Recursos que entrega(n) el (los) Adquirente(s) como parte del pago del precio de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.
- 6.4.2** Que, previa instrucción del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED], una vez concluida la construcción y siempre que se hayan cumplido las obligaciones a cargo del (los) Adquirentes en su calidad de Promitente(s) Comprador(es), la Fiduciaria como vocera y administradora del Fideicomiso procederá a la suscripción de la(s) escritura(s) pública(s) de transferencia de la(s) Unidad(es) inmobiliaria(s) objeto del Contrato de Promesa de Compraventa.
- 6.4.3** Que la Fiduciaria le(s) remita un informe semestral, con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, durante la vigencia del Contrato de Fiducia y del Contrato de Vinculación, y dentro de los 15 días hábiles siguientes a cada corte, el cual contendrá la información prevista en la normatividad vigente para los negocios Fiduciarios de Administración Inmobiliaria.

**Parágrafo Primero:** La vinculación de los Promitentes Compradores solo les confiere los derechos establecidos en la presente sección y los que la ley les otorgue. En tal sentido, sus derechos y potestades se encuentran

limitados a los aspectos relacionados con la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) que se comprometen a adquirir.

**Parágrafo Segundo:** Para todos los efectos comerciales y tributarios la transferencia de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s) se realizará a título de compraventa y no a título de beneficio de área.

#### **Sección 6.5. Obligaciones del (los) Adquirente(s):**

- 6.5.1** Proporcionar toda la información que la Fiduciaria y el (los) Fideicomitente(s) le(s) solicite(n).
- 6.5.2** Actualizar en debida forma su información a través de los formularios o medios que para esos efectos señale la Fiduciaria, con la periodicidad que esta requiera.
- 6.5.3** Informar oportunamente cualquier cambio en sus datos de contacto o de ubicación.

**Sección 6.6. Terminación de la Vinculación:** La vinculación del (los) Adquirente(s), se dará por terminada por las causales previstas en el Contrato de Vinculación.

#### **Sección 6.7. Procedimiento para la desvinculación del (los) Adquirente(s):**

- 6.7.1** En los eventos descritos en la Sección 5.4 del Contrato de Adhesión, la Fiduciaria está autorizada para descontar de la suma entregada por el (los) Adquirente(s) como pago del precio señalado en el Contrato de Promesa de Compraventa, si se hubiere pactado, a título de pena, sin que sea responsabilidad de la Fiduciaria iniciar las acciones para conseguir el pago de la sanción por los montos faltantes que se cobren con ocasión a la sanción por desistimiento. Esta sanción se aplicará siempre que así lo solicite(n) el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, quien(es) remitirá(n) a la Fiduciaria copia del documento en que conste el monto y/o porcentaje de la sanción por desistimiento. Será(n) el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ quien(es) determine(n) el porcentaje de sanción por desistimiento que se aplicará en el desarrollo del Proyecto.
- 6.7.2** Cuando la desvinculación sea por mutuo acuerdo o por cualquier causal prevista en el contrato de Promesa de Compraventa, en las instrucciones escritas de desistimiento con destino a la Fiduciaria, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ deberán manifestar que conoce(n) y acepta(n) los riesgos y las consecuencias que implica el desistimiento y que la desvinculación del (los) Adquirente(s) no compromete la viabilidad del Proyecto.

**Sección 6.8. Devolución de recursos a los Adquirentes cuando haya lugar a ello.** La Fiduciaria llevará a cabo la devolución, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la radicación de la instrucción del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ conforme al procedimiento pagos y/o giros previsto en el presente contrato, de los recursos entregados por el (los) Adquirentes por cuenta del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, cuando haya lugar a ello de acuerdo con las Promesas de Compraventa, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas por los Adquirentes en las Promesas de Compraventa; lo anterior, siempre que existan recursos líquidos en el fideicomiso.

Parágrafo. En caso de devolución de los recursos al (los) Adquirentes, los rendimientos generados por la administración de los recursos serán del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, así mismo las pérdidas de la inversión en cualquier caso serán asumidas por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.

## **SECCIÓN VII DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DEL (LOS) FIDEICOMITENTES Y LA FIDUCIARIA**

### **Sección 7.1. Derechos de la Fiduciaria:** Además de los ya

relacionados en el texto del Contrato y en la ley, son derechos de la Fiduciaria:

- 7.1.1 Recibir la remuneración estipulada a su favor en este Contrato.
- 7.1.2 Solicitar que se paguen todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- 7.1.3 Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite se realice de forma directa por parte del (los) Fideicomitente(s).
- 7.1.4 Exigir el cumplimiento de las obligaciones adquiridas por parte del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ y de los \_\_\_\_\_ con la firma del presente Contrato. *(Este numeral se podrá complementar de acuerdo con las características del negocio y del proyecto)*
- 7.1.5 Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos y documentos que le sean enviados para su firma.
- 7.1.6 Dar por terminado el presente Contrato por las causales señaladas en la ley y este contrato, salvo los numerales 6 y 11 del art. 1240 del Código de Comercio.
- 7.1.7 Renunciar a su gestión en los términos previstos en el Código de Comercio y demás normas concordantes.
- 7.1.8 Actuar cuando resulte conveniente y necesario, previa comunicación al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, en defensa de los intereses propios de la fiduciaria, de los del fideicomiso y de los terceros clientes de la Fiduciaria, ante las autoridades administrativas y judiciales cuando quiera que se vea comprometido el patrimonio de estos con ocasión del incumplimiento de deberes tributarios del cargo exclusivo del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ o por la vinculación indebida a procesos administrativos tributarios por parte autoridades administrativas y judiciales.
- 7.1.9 Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

*(El numeral 7.1 se podrá complementar de acuerdo con las características del negocio y del proyecto)*

**Sección 7.2. Derechos del (los) Fideicomitente(s):** Además de los ya relacionados en el texto del Contrato y en la ley, son derechos del (los) Fideicomitente(s):

- 7.2.1 Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento a las obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este Contrato y en la Ley.
- 7.2.2 Exigir a la Fiduciaria las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este Contrato conforme a la legislación vigente.
- 7.2.3 Exigir a la Fiduciaria que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente Contrato.
- 7.2.4 Exigir a la Fiduciaria, a la terminación de este Contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del Fideicomiso y a la restitución de los bienes que lo conforman de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato.
- 7.2.5 Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de sus obligaciones.
- 7.2.6 Recibir a la liquidación del presente Contrato el remanente que corresponda una vez cumplido el trámite de liquidación, en los términos establecidos en el presente Contrato.
- 7.2.7 Impartir instrucciones a la Fiduciaria de acuerdo con lo dispuesto en este Contrato.
- 7.2.8 Los demás derechos establecidos en este Contrato y en la Ley.

*(El numeral 7.2 se podrá complementar y/o dividir de acuerdo con las características del negocio y del proyecto, así como al número de Fideicomitentes)*

**Sección 7.3. Obligaciones Generales de la Fiduciaria:** Además de las ya relacionadas en el texto del Contrato y en la ley, son obligaciones generales de la Fiduciaria las siguientes:

- 7.3.1 Recibir y administrar el (los) Bienes Fideicomitido(s) de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.
- 7.3.2 Realizar diligentemente las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del Contrato de conformidad con lo establecido en el mismo y las instrucciones impartidas por el (los) Fideicomitente(s).
- 7.3.3 Ejercitar el derecho de propiedad Fiduciaria sobre el (los) Bienes Fideicomitido(s) en virtud del presente Contrato, permitiendo ejercer la defensa del (los) mismo(s) al (los) Fideicomitente(s), cuando haya lugar a ello, todo lo anterior con cargo al Fideicomiso o al (los) Fideicomitente(s).
- 7.3.4 Mantener el (los) Bienes Fideicomitido(s) separado(s) de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 7.3.5 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales inherentes a su calidad de propietario fiduciario respecto del (los) Bienes Fideicomitido(s), en cuanto sea informada por el (los) Fideicomitente(s) de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos, que los haga necesarios, le proporcionen el (los) Fideicomitente(s), quien por lo tanto será responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información. La Fiduciaria cumplirá esta obligación otorgando poder al (los) Fideicomitente(s), o a la persona que éste designe, de manera que el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] deberá(n) designar las personas encargadas para adelantar estas gestiones.
- 7.3.6 Pedir de manera inmediata instrucciones a el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos que no le sean imputables o hechos imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o sean necesarias para el cumplimiento del objeto.
- 7.3.7 Llevar la personería para la protección y defensa de los Bienes Fideicomitados contra actos de terceros o del mismo (los) Fideicomitente(s). Los beneficios derivados de cualquier reclamación judicial o extrajudicial, integrarán el Patrimonio Autónomo.
- 7.3.8 Remitir al (los) Adquirente(s), el informe periódico del que habla el Contrato de Vinculación y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 7.3.9 Suscribir el Contrato de Vinculación conforme al modelo que se adjunta como Anexo No. 3, previa solicitud del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] y conforme al procedimiento establecido en el presente Contrato.
- 7.3.10 Efectuar, previa instrucción del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED], la devolución de los recursos entregados por el (los) Adquirente(s), en caso que los Contratos de Promesa de Compraventa se resuelvan por las causales establecidas en ellos, o en los eventos contemplados en la Sección VI del presente Contrato, siempre que existan recursos disponibles en el Fideicomiso. Suscribir las escrituras públicas de transferencia para efectos de adelantar la tradición del derecho de dominio sobre las Unidades Inmobiliarias, a favor del (los) Adquirente(s) de acuerdo con lo previsto en el presente Contrato y en los Contratos de Promesa de Compraventa.
- 7.3.11 Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada [REDACTED] ( ) meses en los cortes de junio y diciembre, la cual deberá ser presentada al (los) Fideicomitente(s) dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del respectivo corte, siguiendo los lineamientos establecidos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. Ante la negativa del (los) Fideicomitente(s) de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

- 7.3.12** Transferir en calidad de tradente o vendedor tradente a favor de (los) Adquirente(s), que se hayan prometido en venta a favor de estos últimos, siempre que se cumplan los presupuestos del presente Contrato y la Promesa de Compraventa.
- 7.3.13** Llevar la contabilidad del Fideicomiso.  
El (los) Fideicomitente(s) mediante la suscripción del presente Contrato, instruye(n) a la Fiduciaria para que lleve la contabilidad del Fideicomiso bajo las instrucciones y demás reglas fijadas por la Superintendencia Financiera de Colombia para los negocios fiduciarios, lo cual implica efectuar el registro contable de la totalidad de los hechos económicos que se presenten en desarrollo del mismo, especialmente los relativos a los aportes, ingresos y costos del Proyecto en orden a certificar al (los) Fideicomitente(s), conforme con la ley, el resultado del negocio para todos los efectos a que hubiere lugar. Con tal fin, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ deberá(n) incluir en las órdenes de pago impartidas a la Fiduciaria todos los conceptos necesarios para su adecuado registro, de tal manera que la contabilidad del Fideicomiso pueda llevarla y mantenerla la Fiduciaria debidamente actualizada, conforme a las disposiciones legales y reglamentarias que rigen la materia y reflejando fielmente lo solicitado por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.  
La Fiduciaria no podrá efectuar registro contable alguno sin la información necesaria que con tal finalidad le remita el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.  
El (los) Fideicomitente(s) responderá(n) por las consecuencias que surjan por el registro de los hechos económicos a que se refiere el presente numeral.
- 7.3.14** Prestar toda su colaboración para realizar todos los trámites necesarios para desarrollar el Proyecto, entre los que se encuentran, la suscripción en forma oportuna de los memoriales, solicitudes, poderes, peticiones, recursos y, en general, los documentos a que haya lugar y que su gestión no pueda ser realizada directamente por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.
- 7.3.15** Invertir las sumas de dinero del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva \_\_\_\_\_, en los términos del presente Contrato.
- 7.3.16** Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato o de las instrucciones impartidas por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ en el desarrollo del mismo. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.
- 7.3.17** Suscribir el Contrato de Vinculación.

**Sección 7.4 Obligaciones Especiales de la Fiduciaria:** Adicional a las previstas en las demás Cláusulas del Contrato, son obligaciones especiales de la Fiduciaria las siguientes:

*(En el numeral 7.4 se incluirán las obligaciones especiales de la Fiduciaria en atención a las características propia del negocio y del proyecto)*

**Sección 7.5. Obligaciones Generales del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_:** Adicional a las previstas en las demás cláusulas del Contrato y en la ley, son obligaciones generales del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ las siguientes:

- 7.5.1** Suministrar oportunamente a la Fiduciaria las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible en un término de antelación no mayor de \_\_\_\_\_ ( ) días \_\_\_\_\_, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el Patrimonio Autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurra y en general para el cumplimiento de sus gestiones, siempre y cuando no existan recursos líquidos en el Fideicomiso. La Fiduciaria no responderá de

- ninguna forma respecto de la falta de recursos en el Fideicomiso.
- 7.5.2** Suministrar oportunamente a la Fiduciaria toda la información que sea relevante para el desarrollo del objeto del contrato.
- 7.5.3** Llevar su contabilidad conforme a la normatividad aplicable.
- 7.5.4** Impartir las instrucciones a la Fiduciaria para el desarrollo del objeto del presente Contrato cuando así se requiera, instrucción que se realizará por escrito con un término de antelación no mayor de \_\_\_\_\_ ( ) días \_\_\_\_\_ al cumplimiento de las obligaciones, previa solicitud de la Fiduciaria.
- 7.5.5** Permitir y facilitar el desarrollo del presente Contrato en los términos pactados, y de acuerdo con la ley.
- 7.5.6** Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los \_\_\_\_\_ ( ) días \_\_\_\_\_, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente Contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente Contrato, dentro de los \_\_\_\_\_ ( ) días \_\_\_\_\_ siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 7.5.7** Colaborar a la Fiduciaria en las acciones necesarias frente a cualquier reclamación de índole tributaria, judicial o administrativa relacionadas con los Bienes Fideicomitados y designar para dichos efectos los apoderados encargados de adelantar dichas gestiones.
- 7.5.8** Informar a más tardar al día siguiente de su recepción de los reclamos, demandas o actos administrativos que les sean notificados o sean recibidos en sus direcciones de notificación o los predios del Fideicomiso, en los cuales la Administración vincule a la Fiduciaria Caja Social S.A. en posición propia o al Fideicomiso administrado.
- 7.5.9** Sustituir a la Fiduciaria o al Fideicomiso económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con las reclamaciones, pleitos judiciales o extrajudiciales que se presenten en contra de la Fiduciaria.
- 7.5.10** Proporcionar a la Fiduciaria de forma oportuna, completa, veraz y precisa toda la información que se requiere para cumplir con la remisión de información relacionada en la Sección VI del presente Contrato.
- 7.5.11** Mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Patrimonio Autónomo.
- 7.5.12** Cumplir y facilitar el cumplimiento por parte de la Fiduciaria del procedimiento liquidatorio del Fideicomiso.
- 7.5.13** Instruir a la Fiduciaria las políticas contables aplicables al Fideicomiso, las cuales harán parte integral de este Contrato como Anexo No. \_\_\_\_.
- 7.5.14** Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de sus obligaciones.
- 7.5.15** Abstenerse de recibir dinero, aportes, cuotas o anticipos del (los) Adquirente(s) directamente o a través de los promotores autorizados, o de sus agentes o empleados.
- 7.5.16** Pagar la comisión Fiduciaria en los términos pactados en el presente Contrato.
- 7.5.17** Otorgar a favor de la Fiduciaria un pagaré a la vista con espacios en blanco para que la Fiduciaria lo diligencie según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por el total de las sumas que se adeuden a la Fiduciaria en

- razón de las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato.
- 7.5.18** Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del Fideicomiso todas las gestiones y actividades necesarias para diseñar, licenciar, construir, desarrollar, promocionar el Proyecto y cumplir con sus obligaciones frente a los Promitentes Compradores.
- 7.5.19** Tramitar en su nombre la obtención de los beneficios tributarios que se puedan derivar del desarrollo de las Unidades Privadas de conformidad a la normatividad correspondiente.
- 7.5.20** Presentar y enviar a la Fiduciaria semestralmente una certificación suscrita por el representante legal del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, en donde se indique que la totalidad de los recursos girados por instrucciones del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ se han destinado al cumplimiento del objeto del contrato. Los excedentes a favor del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ que se generen de la enajenación de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto, serán de libre destinación de parte del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_. La mencionada certificación deberá ser enviada a la Fiduciaria dentro de los \_\_\_\_\_ (\_\_) días \_\_\_\_\_.
- 7.5.21** Conservar el (los) inmueble(s) que se le entregará a título de mera tenencia mediante de conformidad con lo establecido en el presente Contrato; sin perjuicio de la suscripción por documento privado de un contrato de comodato precario.
- 7.5.22** Ejercer la custodia y tenencia del (los) inmueble(s) y las inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
- 7.5.23** Contratar bajo su criterio técnico y exclusiva responsabilidad todos los estudios que resulten necesarios para el desarrollo del Proyecto tales como estudios técnicos, diseño arquitectónico, estudio de suelos, diseño estructural, presupuesto, programación, reglamento de propiedad horizontal, estudios que se enuncian a manera de ejemplo, sin embargo, esta lista es simplemente enunciativa.
- 7.5.24** Solicitar y tramitar, en calidad de titular, las licencias que estime necesarias para el Desarrollo del Proyecto de Construcción, tales como las licencias urbanísticas conforme a lo establecido en el artículo \_\_\_\_\_ del Decreto \_\_\_\_\_ y/o la norma que lo modifique, reforme o derogue. En caso de ser necesario, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso coadyuvará con los trámites y gestiones para obtener las licencias y permisos antes referidos en su calidad de propietario formal, suscribiendo en forma oportuna los memoriales, certificaciones, poderes, peticiones, recursos y en general, los documentos a que haya lugar y cuya suscripción le haya instruido bajo su entera responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_. No obstante, la Fiduciaria podrá negarse a otorgar las coadyuvancias que se soliciten, si éstas no guardan relación con el objeto del Contrato o que no sean de aquellas a las que el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ pueda(n) tramitar directamente.
- 7.5.25** Entregar con \_\_\_\_\_ (\_\_) días \_\_\_\_\_ de antelación a la firma las minutas de los documentos que legalmente la Fiduciaria deba firmar en desarrollo de este Contrato en su condición de propietaria del (los) inmueble(s), tales como: englobes, desenglobes, reglamento de propiedad horizontal, Contratos de Promesas de Compraventa, escrituras públicas de transferencia, contratos de compraventas, cesiones, constitución y cancelación de hipotecas, otrosies, entre otros.
- 7.5.26** Enviar relación mensual con escrituras públicas de transferencia firmadas por los Promitentes Compradores, aclarando que están a paz y salvo correspondiente del pago del precio.
- 7.5.27** Solicitar y tramitar la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.
- 7.5.28** Manejar de manera exclusiva el personal a su cargo y cumplir con las obligaciones que se deriven de la relación jurídica y contractual que exista con dicho personal.
- 7.5.29** Cumplir con todos los requisitos y obligaciones legales del sistema de seguridad social de sus trabajadores, pagando oportunamente sus aportes y/o cotizaciones y en caso de existir subcontratistas, exigir el cumplimiento de este tipo de obligaciones a cabalidad incluyendo las correspondiente a las retenciones por concepto de aportes al régimen de seguridad social de acuerdo con lo establecido en el Decreto \_\_\_\_\_, así como las normas que la modifiquen, adicionen o complementen, en todo caso asumirá la condición de beneficiario real de las labores desempeñadas

- si fuere el caso, dejando indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso de las relaciones antes descritas.
- 7.5.30** Coordinar el diligenciamiento de los Contratos de Promesa de Compraventa, utilizando para ello los formatos aprobados previamente por la Fiduciaria, y remitir de forma mensual los formatos de conocimiento del cliente y los documentos soportes del (los) Adquirente(s).
- 7.5.31** Elaborar los formatos de Promesa de Compraventa, los cuales deben ser aprobados por la Fiduciaria, previamente al inicio de la enajenación de las Unidades Inmobiliarias. En los formatos de Promesa de Compraventa, y en las posteriores Escrituras Públicas de transferencia a título de compraventa, se deberá incluir una cláusula que indique que los Promitentes Compradores conocen los términos del presente Contrato de Fiducia.
- 7.5.32** Suscribir las escrituras públicas de transferencia de las Unidades Inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del Proyecto.
- 7.5.33** Realizar la facturación de las ventas del Proyecto, mediante poder especial conferido por la Fiduciaria como vocera del Patrimonio Autónomo, el cual se entiende otorgado con la firma del presente documento. Será obligación del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] relacionar en el informe de escrituración que sea solicitado por la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, las Unidades Inmobiliarias escrituradas, así como aquellas Unidades Inmobiliarias en las que se encuentran registradas el acto de transferencia de la unidad inmobiliaria. Igualmente será obligación del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] poner a disposición de la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso los soportes de la facturación de las ventas del Proyecto, de forma que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso podrá solicitar en cualquier momento copia de estos soportes.
- 7.5.34** Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad técnica y jurídica: (i) El reglamento de propiedad horizontal y/o la constitución de urbanización según sea el caso, (ii) Las escrituras de servidumbre, si hubiere lugar a ello, (iii) Las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto, (iv) Los Contratos de Promesa de Compraventa, y (v) las Escrituras de Compraventa, otrosíes y cesiones, que legalmente deban ser suscritas por la Fiduciaria en su condición de propietaria Fiduciaria del (los) inmueble(s) sobre el cual se desarrollará el Proyecto..
- 7.5.35** Solicitar a la autoridad competente que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad. En todo caso, dicho trámite deberá ser realizado por parte del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED], y hasta antes de la liquidación del Fideicomiso. De forma que la liquidación del Fideicomiso no se llevará a cabo hasta tanto no se culmine dicho trámite de desenglobe catastral. *(En caso de que el Proyecto se desarrolle por Etapas el (los) Fideicomitente(s) deberá(n) realizar este trámite a la finalización de cada una de las Etapas del Proyecto.)*
- 7.5.36** Entregar a la Fiduciaria los certificados de libertad y tradición de las Unidades Inmobiliarias que integran o integraron el Fideicomiso para dicho momento en los que conste inscrita la transferencia de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto a título de compraventa a los Promitentes Compradores, previo a la liquidación del Fideicomiso.
- 7.5.37** Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, montos por cobrar a los Promitentes Compradores y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad del mismo.
- 7.5.38** Coordinar la ejecución de la campaña publicitaria y solicitar autorización previa a la Fiduciaria para emitir publicidad del Proyecto en la cual se mencione la participación de la misma. Para el efecto, los artes respectivos deberán ser remitidos en forma previa para la respectiva autorización. (Anexo No. [REDACTED])
- 7.5.39** Asumir las obligaciones como Comercializador responsable del Proyecto.
- 7.5.40** Responder por el trámite de escrituración, registro y legalización de las Escrituras de Compraventa y junto con ellas protocolizar en las respectivas Escrituras Públicas de



- transferencia de las Unidades inmobiliarias a título de compraventa, el Certificado del Supervisor Técnico en los términos descritos en la Ley \_\_\_\_\_ y normas concordantes.
- 7.5.41** Responder por los vicios reheditorios de las Unidades Inmobiliarias frente a la Fiduciaria, a los Promitentes Compradores, autoridades públicas y a terceros conforme a la ley.
- 7.5.42** Responder por la libertad, tradición y saneamiento por evicción del (los) inmueble(s) y de las Unidades Inmobiliarias, frente a la Fiduciaria, a los Promitentes Compradores, autoridades públicas y a terceros conforme a la ley. El saneamiento por evicción del (los) inmueble(s) de hechos acaecidos antes del aporte al Fideicomiso, seguirán en cabeza del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, tal como se ha establecido en el presente Contrato.
- 7.5.43** Destinar los recursos girados por el Fideicomiso recibidos los Promitentes Compradores, exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto y el servicio de la deuda del Crédito. *(Esto último solo se dejará en el Contrato en caso de que existiere crédito constructor)*
- 7.5.44** Garantizar que la construcción del Proyecto esté amparado por una póliza de seguros durante todas las Etapas del Proyecto, que como mínimo contemple los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, según aplique.  
En todo caso, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ por el conocimiento especial que tiene(n) del mercado y del análisis de los riesgos que genera su actividad y la finalidad pretendida, que se plasma en el presente Contrato, ha(n) previsto los riesgos y conoce cuáles son las pólizas de seguro que debe contratar, por lo que no se limita a la contratación de estas pólizas de seguros y deberá asumir a su propio costo todas las pólizas que se requieran
- 7.5.45** Rendir los informes que sobre el desarrollo del Proyecto le solicite la Fiduciaria.
- 7.5.46** Informar con suficiente claridad a las personas que se acerquen a la sala de negocios sobre los alcances de la función de la Fiduciaria, así como el funcionamiento del Fideicomiso, para el desarrollo del Proyecto, todo lo anterior de acuerdo a lo determinado en las disposiciones de publicidad establecidas en la Circular Básica Jurídica, así como contar con la constancia de recibo de dicha información.
- 7.5.47** Informar con suficiente claridad a los Promitentes Compradores sobre sus derechos y obligaciones respecto a su vinculación al proyecto inmobiliario y la suscripción del Contrato de Vinculación. Dicha información deberá constar si quiera en carteles visibles donde se explique el funcionamiento del fideicomiso, y las funciones de la Fiduciaria dentro del proyecto inmobiliario, todo lo anterior conforme al Manual de Publicidad de la Fiduciaria.
- 7.5.48** Mantener en las instalaciones de la sala de negocios del Proyecto, una copia a disposición los Promitentes Compradores en tamaño original de la cartilla de Fiducia Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 7.5.49** Entregar y enviar por correo electrónico, medio magnético o cualquier otro medio a los Promitentes Compradores, una copia del presente Contrato, junto con sus anexos, y demás documentos relacionados a la vinculación de los Promitentes Compradores, siempre que se deje constancia de recibido por parte de los Promitentes Compradores. Para estos efectos del (los) Fideicomitente(s), \_\_\_\_\_ dejará evidencia y constancia de la entrega y recibo de estos documentos por parte de los Promitentes Compradores, constancias que podrán ser solicitadas en cualquier momento por parte de la Fiduciaria.
- 7.5.50** Asegurar la calidad, estabilidad de la obra y garantía del Proyecto de Construcción, el cumplimiento de las especificaciones, requerimientos técnicos y de las normas especiales sobre la materia, en los términos del \_\_\_\_\_ y las demás normas que las reglamenten o modifiquen.
- 7.5.51** Velar por el normal desarrollo del Proyecto.
- 7.5.52** Ostentar y responder por el cumplimiento de las obligaciones y responsabilidades que le corresponden a (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ en calidad de Enajenador de \_\_\_\_\_.

- 7.5.53** Suministrar mensualmente a la Fiduciaria un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente Contrato. Este informe deberá estar suscrito por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ y se remitirá a la Fiduciaria y al Banco o a \_\_\_\_\_, según aplique, dentro de los \_\_\_\_\_.
- 7.5.54** Efectuar como titular de las licencias urbanísticas respectivas, la entrega material definitiva de las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos a la autoridad municipal competente, conforme a las licencias de urbanismo aprobadas para el Proyecto, así como todas las obligaciones urbanísticas que le sean atribuidas de acuerdo a las licencias expedidas para el Proyecto, todo lo anterior enmarcado durante la vigencia de la licencia de urbanismo correspondiente.
- 7.5.55** Ejercer la calidad de administrador provisional, lo cual lo podrá ejercer contratando con un tercero dicha labor, y entregar a quien corresponda conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción o transferido a los Promitentes Compradores un número de Unidades Inmobiliarias que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad, de conformidad a la Ley \_\_\_\_\_.
- 7.5.56** Declarar y pagar los impuestos \_\_\_\_\_ que se generen sobre los Inmuebles o sobre las Unidades Inmobiliarias individuales, hasta el momento en que las mismas sean transferidas a los Promitentes Compradores, así como todos los impuestos que estén a su cargo. En todo caso, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ deberán salir a la defensa de la Fiduciaria y del Fideicomiso solicitando la desvinculación de estos de procesos administrativos del orden tributario en los cuales se endilgue responsabilidad a la Fiduciaria y del Fideicomiso por obligaciones fiscales / tributarias del cargo exclusivo del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.
- 7.5.57** Enviar a la Fiduciaria las correspondientes instrucciones de desistimiento y/o terminación de los Contratos de Promesa de Compraventa de los que tenga conocimiento el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, en los términos previstos en el presente Contrato.
- 7.5.58** Suministrar a la Fiduciaria las informaciones que ésta le solicite para el mejor desempeño de sus funciones y especialmente para cumplir a cabalidad con la administración de los recursos fideicomitidos.
- 7.5.59** Remitir a la fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes del proyecto conforme a lo previsto en el presente Contrato.
- 7.5.60** Entregar a la Fiduciaria información veraz y verificable que permita el adecuado conocimiento del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ y a actualizar sus datos como mínimo \_\_\_\_\_, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se requieran para el presente Contrato incluyendo el Formularios Pep's. Así mismo deberán informar por escrito a la Fiduciaria, dentro de los \_\_\_\_\_, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y, en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente Contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obligan a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente Contrato, dentro de los \_\_\_\_\_ a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados
- 7.5.61** Las demás establecidas en este Contrato y cualquier otra que se desprenda de las normas legales y reglamentarias vigentes.

**Parágrafo:** El (los) Fideicomitente(s) responderá(n) solidariamente, así como sus deudores solidarios, frente al Patrimonio Autónomo, frente a terceros y frente a la Fiduciaria, por el

cumplimiento de las obligaciones que le corresponden en esa calidad de acuerdo con lo estipulado en el presente Contrato. (En este párrafo se podrá adicionar al Banco Acreedor sujeto a las características propias del negocio y del proyecto, así como al número de Fideicomitentes)

(El numeral 7.5 se podrá dividir en varios numerales y/o adicionar con más obligaciones en atención a las características propia del negocio y del proyecto, así como al número de Fideicomitentes y a la forma de financiación del proyecto, esto es si se requerirá o no crédito constructor)

## SECCIÓN VIII ÓRGANO(S) DEL FIDEICOMISO

El fideicomiso tendrá el (los) siguiente(s) órgano(s) colegiado(s), el (los) cual(es) se regirá(n) por lo establecido a continuación:

- a) Denominación: *(Se denominará conforme lo acordado con los Fideicomitentes)*
- b) Conformación: Estará conformado por \_\_\_\_\_. A su vez, la Fiduciaria asistirá por derecho propio con voz pero sin voto, y su representante actuará como secretario de la reunión.
- c) Reuniones: El \_\_\_\_\_ *(se incluirá el nombre del órgano)* se reunirá cada \_\_\_\_\_ ( ) \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_\_, presencial o virtualmente. Tendrá un presidente escogido entre sus miembros y de sus deliberaciones y decisiones se dejará constancia en actas debidamente numeradas.
- d) Convocatoria: Los miembros del \_\_\_\_\_ *(se incluirá el nombre del órgano)* serán citados en forma escrita por la Fiduciaria con no menos de \_\_\_\_\_ ( ) días hábiles de antelación, cuando así se lo solicite a esta \_\_\_\_\_.
- e) *Quorum*: Sesionará válidamente con la presencia de \_\_\_\_\_.
- f) Decisiones: Las decisiones del \_\_\_\_\_ *(se incluirá el nombre del órgano)* se adoptarán con \_\_\_\_\_.
- g) Funciones: El \_\_\_\_\_ *(Se incluirá el nombre del órgano)* tendrá las siguientes facultades y atribuciones: \_\_\_\_\_.

(Esta sección se complementará, modificará o eliminará de acuerdo con la voluntad de las partes).

## SECCIÓN IX INTERVENTORÍA DEL PROYECTO

La Interventoría del Proyecto desarrollará las labores de control del Proyecto, y su designación será realizada por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_. La Interventoría tendrá cuando menos funciones propias de una interventoría definidas en el artículo \_\_\_\_\_ del Decreto \_\_\_\_\_, en la Ley, o en reglamentos sobre el desarrollo de esa actividad, y específicamente tendrá las siguientes:

- a) Enviar un informe por escrito a la Fiduciaria y a (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, periódicamente \_\_\_\_\_, cuando \_\_\_\_\_.
- b) Elaborar informes \_\_\_\_\_ sobre el estado de la obra que serán remitidos a la Fiduciaria y a (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.
- c) Entregar a la Fiduciaria y al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ los informes y/o certificaciones requeridos de acuerdo a la normatividad vigente que regula la materia y en los eventos en que se requiera su gestión
- d) Los demás previstos en el Contrato de Interventoría.

El (los) Fideicomitente(s)   (*directamente o a través del fideicomiso*) contratarán a (*la firma de Interventoría o al Interventor persona natural*), para lo cual fijarán los términos y condiciones del contrato de interventoría, el valor, plazo y forma de pago y los demás aspectos que sobre dicho contrato estime pertinentes. La Interventoría del Proyecto deberá cumplir las obligaciones establecidas en el contrato de Interventoría que se celebre.

**Parágrafo primero:** La Fiduciaria podrá objetar le nombramiento del Interventor en razón de sus políticas de riesgo y de SARLAFT.

(Esta sección se podrá modificar o complementar con las disposiciones aplicables a esta figura. Adicionalmente, esta sección se incluirá en los casos que en la estructura de negocio se haya definido la necesidad de contar con la interventoría del proyecto).

## **SECCIÓN X BANCO ACREEDOR**

El Banco es el beneficiario de pago, en virtud del (los) Crédito(s) que contraiga *el Fideicomitente y/o Fideicomiso*, lo anterior, sin perjuicio de que el pago del Crédito Constructor se efectúe a través del sistema de subrogaciones de créditos individuales por parte de los Adquirentes.

La Fiduciaria como vocera del fideicomiso se reserva el derecho de solicitar al Banco la información adicional sobre el (los) Crédito(s) que considere pertinente, razón por la cual en virtud del presente Contrato, el (los) Fideicomitente(s) autorizan a la Fiduciaria para solicitar tal información.

En consecuencia, el (los) Fideicomitente(s) autorizan a la Fiduciaria para que el Banco:

- a) Suministre la información que le solicite la Fiduciaria relacionada con los Créditos.
- b) Informe oportunamente a la Fiduciaria los cronogramas de vencimiento de las distintas obligaciones con el Banco, en el evento en que éstos sean modificados.
- c) Comuniquen oportunamente a la Fiduciaria sobre cualquier negociación relacionada con la refinanciación, prórroga, abono a capital, endeudamiento adicional de los Créditos y en general de cualquier situación que pueda influir en el desarrollo del presente Contrato.

En desarrollo del presente Contrato el Banco adquiere los siguientes derechos:

- i. Exigir a la Fiduciaria los informes sobre el desarrollo del Proyecto Inmobiliario a que se refiere la Sección 11.5 del presente Contrato.
- ii. Ceder en todo o en parte su calidad de beneficiario de pago, previa notificación a la Fiduciaria.
- iii. (En este numeral se podrá complementar con los derechos que al Banco Acreedor solicite)
- iv. Los demás derechos reconocidos en la Ley o en este Contrato.

(Esta sección se incluirá en caso de que en la estructura de negocio se haya definido la necesidad de contar con crédito constructor para la Financiación del proyecto y podrá variar en atención a lo que las partes y la entidad financiera soliciten y definan)

## **SECCIÓN XI PAGOS O GIROS**

**Sección 11.1. Prelación de pagos y/o giros del Fideicomiso:** Los recursos que componen el Patrimonio Autónomo, serán destinados por la Fiduciaria a la realización de los pagos, giros o desembolsos, con la siguiente prelación:

- 11.1.1 Al pago de las comisiones fiduciarias y los costos a que se refiere el presente Contrato.
- 11.1.2 Al pago de la obligación contraída por el Fideicomiso con el Banco de conformidad con el Plan de Pagos *(cuando existiere crédito)*.
- 11.1.3 Al giro de los valores solicitados por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] correspondientes a los costos directos del Proyecto, lo cual será responsabilidad en su seguimiento y control del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].
- 11.1.4 Al giro de los montos solicitados por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] correspondientes a los costos indirectos del Proyecto, lo cual será responsabilidad en su seguimiento y control del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].
- 11.1.5 A la devolución de los valores consignados por los Adquirentes de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto de Construcción por concepto de retiros o de desistimientos de los Contratos de Promesa de Compraventa y de las Escrituras de Transferencia, que solicite el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].

**Sección 11.2. Procedimiento para la realización de pagos y/o giros:** El (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] siempre que se hayan tomado las pólizas descritas en el Contrato, para lo cual se allegará las caratulas de las pólizas de seguro a la Fiduciaria, podrá comunicar por escrito a la Fiduciaria, los giros que se deban efectuar con cargo a los recursos fideicomitados que se encuentren disponibles para ello en el Fideicomiso, indicando el monto solicitado, nombre y número de cuenta propia o del tercero en la que se desembolsarán los recursos. Dicha comunicación deberá ser suscrita por cualquiera de las personas cuyas firmas para el efecto se registran en documento separado quienes se encuentran legalmente autorizados por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] para ello.

Tales giros serán realizados por la Fiduciaria con cargo a los recursos Fideicomitados. Los giros se realizarán mediante ACH. La orden deberá entregarse a la Fiduciaria al menos con [REDACTED] (\_\_\_) días hábiles de anticipación al día en que deba realizarse el giro, antes de las [REDACTED] de la mañana (\_\_\_), con el fin de que ésta pueda atender oportunamente la orden impartida por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] o por la persona por él autorizada en los términos y condiciones estipulados en la presente sección. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta bancaria si es del caso, y del soporte correspondiente. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso sólo realizará giros y/o pagos hasta el saldo de los fondos disponibles en las cuentas del fideicomiso, es decir, no realizará giros ni pagos sobre canje ni en sobregiro. En el evento de recibir una instrucción de giro y/o pago por un monto superior al saldo de los fondos disponibles en las cuentas del fideicomiso, la Fiduciaria se podrá abstener de cumplir dicha orden. Para efecto de realizar los giros la Fiduciaria dará cumplimiento a su Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos SARLAFT- y en este sentido se podrá abstener de realizar los giros que no cumplan con sus políticas.

Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Fideicomiso. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Fideicomiso, sea responsabilidad de la Fiduciaria, el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] estará(n) obligado(s) a suministrar a la Fiduciaria y/o al Fideicomiso: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos

respectivas, y (ii) en caso que no exista disponibilidad de recursos en el Fideicomiso deberá(n) suministrar cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuestos que pueda grabar los giros ordenados por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.

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

**Parágrafo Segundo:** La Fiduciaria recibirá las órdenes de giro, pago, soportes, autorizaciones o similares por los canales que para estos efectos se informen al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, de forma que no se entenderán como recibidas aquellas órdenes que fueren remitidas vía fax o vía correo electrónico

**Sección 11.3. Instrucciones respecto a la financiación del Proyecto:** Por razón del Crédito Constructor que se otorgue al Fideicomiso o al Fideicomitente(s), se ejecutarán los siguientes actos a favor del Banco del Crédito Constructor:

El (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ garantiza(n) con la suscripción del presente Contrato que los dineros de los Adquirentes, se entregarán directamente a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso. Para tal efecto, los Documentos de Vinculación al Fideicomiso y Escrituras de Transferencia deberán incluir como obligación de los Adquirentes el giro a que se ha hecho referencia.

El (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ está(n) obligado(s) a tramitar ante al Banco del Crédito Constructor las subrogaciones de los créditos individuales a los Adquirentes. Igualmente, el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ se obliga(n) a instruir a la Fiduciaria en los casos en que no haya lugar a subrogación para que se efectúe el pago al Banco del Crédito Constructor de la respectiva prorrata.

La Fiduciaria remitirá de manera trimestral al Banco del Crédito Constructor la copia de la rendición de cuentas y de los Estados financieros expedidos al corte de cada trimestre. El informe referido incluirá la información que repose en el Fideicomiso sobre tales hechos, en virtud del desarrollo del Contrato.

*(El desarrollo de esta cláusula estará sujeto a las características del negocio y del proyecto, razón por la cual se podrá modificar conforme a los acuerdos de las Partes, siempre que no afecten los derechos de los Adquirentes)*

## SECCIÓN XII RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA

Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, y, en consecuencia, su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La función de la Fiduciaria consiste en la administración de los Bienes Fideicomitados y al cumplimiento de las instrucciones dadas por el(los) Fideicomitente(s) de acuerdo con lo contemplado en el presente Contrato. La Fiduciaria no es constructora, promotora, vendedora, ni participa en el desarrollo del proyecto. En consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del proyecto de construcción, aspectos que son de la entera responsabilidad del (los) Fideicomitente(s). Su labor tampoco comprende la administración de la cartera, la determinación de fuentes de financiación, ni la administración financiera del proyecto. Así las cosas, la responsabilidad de la Fiduciaria se contrae a adelantar las gestiones que expresamente se prevén en este contrato

La Fiduciaria se sujetará en un todo a lo establecido en el Contrato y se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto del Contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del (los) Fideicomitente(s).

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como vocera del Fideicomiso queda entendido que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente Contrato como asesor jurídico, urbanístico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que los Fideicomitentes o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Así mismo, la Fiduciaria no será responsable por los compromisos, obligaciones, deberes y cargas contraídas por el (los) Fideicomitente(s), ni por las que le son propias de su actividad, ni por las consecuencias que surjan frente a terceros o frente a el (los) mismo(s) Fideicomitente(s) por los aportes del (los) Bien(e)s Fideicomitado(s) y las instrucciones impartidas en el presente Contrato o en desarrollo del mismo.

La Fiduciaria dispone de los mecanismos idóneos para verificar las adulteraciones o falsificaciones a documentos cuando las mismas sean ostensibles o notorias, caso en el cual comunicará de dicha situación a el (los) Fideicomitente(s), y de ser el caso a las autoridades correspondientes. Sin embargo, la Fiduciaria no verificará la autenticidad de la documentación allegada, adulterada, falsificada o indebidamente diligenciada.

La Fiduciaria tampoco responderá por el éxito o resultado perseguido y en especial no garantiza en forma alguna rentabilidad del (los) Bien(e)s Fideicomitado(s) puesto que la inversión prevista en el Contrato está sujeta a los riesgos de inversión propios del Fondo de Inversión Colectiva [REDACTED] en los términos del Decreto [REDACTED]. Así mismo, no garantizará el pago efectivo de las obligaciones garantizadas por el fideicomiso, en caso de existir, y queda relevada por la suficiencia de la garantía.

La Fiduciaria no contrae responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, lo asumirá el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED]. Lo anterior toda vez que de conformidad con la Circular Básica Jurídica se considera práctica insegura la celebración de contratos de fiducia donde se garanticen rentabilidades.

La Fiduciaria en ningún caso podrá comprometer recursos propios para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, ni a las obligaciones a cargo del (los) Fideicomitente(s).

## SECCIÓN XIII REMUNERACIÓN Y GASTOS

**Sección 13.1. Comisión Fiduciaria:** El (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] se obliga(n) a pagar a la Fiduciaria a título de remuneración las siguientes sumas: [REDACTED].

**Parágrafo [REDACTED].** La Fiduciaria se encuentra expresamente autorizada por el (los) Fideicomitente(s) [REDACTED] para facturar y descontar directamente la comisión prevista en la presente Sección, con cargo a los dineros vinculados al presente Contrato, si hubiere recursos disponibles para el efecto. Si no existieran recursos en el Patrimonio Autónomo correspondiente a la comisión, para el descuento de los montos correspondientes a la comisión Fiduciaria, la misma deberá ser facturada y enviada al responsable de pago, previo al descuento a los recursos bajo administración.

(La redacción del contenido de esta cláusula dependerá de la negociación comercial que se haga con cada Fideicomitente)

**Sección 13.2. Costos y Gastos:** Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo) y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la Fiduciaria serán a cargo del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, quien los pagará a la Fiduciaria con la demostración de los mismos, dentro de los \_\_\_\_\_ a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la Fiduciaria, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la Fiduciaria solicitará los recursos al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ con una antelación de \_\_\_\_\_.

En el evento que estos gastos y costos no sean pagados por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, los mismos podrán ser asumidos directamente por los recursos que se encuentren en el Fideicomiso, si con estos no se cubre el total de los costos y gastos

Se considerará como gastos del Fideicomiso, entre otros los siguientes:

- 13.2.1. Las comisiones Fiduciarias indicadas en el presente Contrato.
- 13.2.2. Los gastos derivados de los tributos tales como impuestos, contribuciones, tasas, servicios públicos y demás gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, desarrollo, terminación y liquidación de este Contrato, de los actos y contratos en los cuales el Fideicomiso debe participar, o los cuales se encuentren afectos el (los) inmueble(s) o las Unidades Inmobiliarias que se causen hasta la fecha de entrega real y material de las Unidades Inmobiliarias a los Promitentes Compradores. La Fiduciaria no está obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza. Si cualquier autoridad competente llegare a determinar un tributo, de orden nacional, departamental o municipal, este será cubierto en su totalidad por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_.
- 13.2.3. Los costos y gastos asociados a la restitución o transferencia del (los) inmueble(s) a favor del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, por la terminación anticipada del presente Contrato o remanentes en virtud de su liquidación.
- 13.2.4. Los gastos en que deba incurrirse para la protección de los intereses y derechos del Fideicomiso.
- 13.2.5. Todos los costos derivados de la implementación y desarrollo de la facturación electrónica de los gastos del Fideicomiso, incluyendo lo correspondiente a la comisión Fiduciaria.
- 13.2.6. Todos los gastos determinados y que posteriormente se determinen en los que deba incurrir la Fiduciaria para la protección de los recursos y los provenientes del valor de las multas o sanciones que le sean impuestas a la Fiduciaria, en relación con la administración de los Recursos Administrados, siempre que no medie culpa leve, culpa grave o dolo de la Fiduciaria, de sus funcionarios, directores, asesores o agentes, por parte de las autoridades Distritales, Departamentales o Nacionales o las que se impongan con ocasión del desarrollo del Contrato. Para este tipo de gastos, la Fiduciaria antes de efectuar el descuento respectivo deberá informar del mismo al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ de manera previa.
- 13.2.7. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Fideicomiso por solicitud del (los) Fideicomitente(s), la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
- 13.2.8. Todos los costos bancarios producto del recibo de los recursos, convenios de recaudo, transferencias, giros y demás comisiones que llegaren a cobrar las entidades financieras, serán con cargo al (los)



- Fideicomitente(s) [redacted] y descontados de los recursos bajo administración del Fideicomiso.
- 13.2.9** Los que se mencionen a lo largo del texto del presente Contrato como tales y aquellos que sean necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato.

## **SECCIÓN XIV DURACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN**

**Sección 14.1. Duración.** El presente Contrato tendrá una duración de [redacted] y el término estimado de duración de la construcción del proyecto inmobiliario de [redacted] y, en consecuencia, de sus etapas es de [redacted].

**Sección 14.2. Terminación.** Además de las causales de terminación establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11) del mencionado artículo, este Contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- a) Por mutuo acuerdo de las Partes. Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- b) Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- c) Por haberse presentado renuncia de la Fiduciaria, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- d) Por decisión unilateral de la Fiduciaria si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como: (i) El incumplimiento por parte del (los) Fideicomitente(s) y/o de su(s) beneficiario(s) final(es) en entregar y actualizar la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo -SARLAFT-; (ii) Por ser incluido(s) él (ellos) y/o su(s) beneficiario(s) final(es) en las listas restrictivas o vinculantes de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo, tales como los listados de la OFAC o de las Naciones Unidas y/o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas; (iii) Por decretarse con respecto del (los) Fideicomitente(s) y de su(s) beneficiario(s) final(es) el desmonte de operaciones o la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos; (iv) Por imposibilidad de localizar al (los) Fideicomitente(s) siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la Fiduciaria, (v) Por la mora en el pago de comisiones Fiduciarias por un periodo superior a [redacted] (\_\_\_), (vi) Cuando la Fiduciaria o alguna autoridad judicial o administrativa, adelante respecto del (los) Fideicomitente(s) investigaciones o controles relacionados con hechos ilícitos, y (vii) Cuando se conozca por información de conocimiento público que el (los) Fideicomitente(s) vinculado(s) a investigaciones relacionadas con delitos fuente de lavado de activos y financiación del terrorismo.

### **Sección 14.3. Liquidación anticipada del Fideicomiso:**

- 14.3.1 Antes de iniciar obra:** En el evento que se requiera efectuar la liquidación anticipada del Fideicomiso por decisión de (los) Fideicomitente(s) antes de iniciar la construcción del Proyecto, esto es, sin que se hubiere suscrito el acta de inicio de la obra, o si no fuere posible iniciar la construcción del Proyecto por cualquier circunstancia, o situación de fuerza mayor, y fuere decidida por las Partes la liquidación anticipada del Fideicomiso, la Fiduciaria restituirá al (los) Fideicomitente(s) de conformidad con su participación en el Fideicomiso al momento de la ocurrencia de la causal de liquidación anticipada el (los) Inmueble(s) [redacted] (Si hay crédito constructor se deberá indicar que esto se hará una vez se haya cancelado la hipoteca constituida en virtud del Crédito a favor del Banco Acreedor si esta existiere).

- 14.3.2 Liquidación** anticipada una vez haya iniciado la construcción del Proyecto: En el evento que se requiera efectuar la liquidación anticipada del Fideicomiso después de iniciar la construcción del Proyecto, esto es, con la suscripción del acta de inicio de la obra, la Fiduciaria restituirá el (los) Inmueble(s) con la construcción en curso, siempre que se hubiesen pagado las acreencias de acuerdo al orden de prelación establecido en este contrato. (Si hay crédito constructor se deberá indicar que esto se hará previa cancelación de la hipoteca constituida en virtud del Crédito a favor del Banco Acreedor si esta existiere o con la novación del contrato de mutuo que originó el Crédito con el Banco Acreedor para excluir al Fideicomiso como deudor del Crédito y de la hipoteca constituida, una vez suceda esta novación se restituirá el (los) inmueble(s) a (los) Fideicomitente(s) en el porcentaje de su participación)
- En todo caso y dentro de cualquier escenario en que se presente la liquidación anticipada del Fideicomiso estará a cargo del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por éste para el desarrollo del Proyecto.
- 14.3.3** A los Promitentes Compradores que hayan entregado al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ parte del precio con el fin de adquirir una Unidad Inmobiliaria del Proyecto les deberán ser restituidos los recursos por ellos entregados por parte del (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ si hay lugar a ello conforme a las instrucciones que podrá(n) otorgar al Fideicomiso, situación que compete única y exclusivamente al (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, dejando indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso por los efectos y sanciones que se presenten ante los Promitentes Compradores y terceros, así se contemplará en los Contratos de Promesa de Compraventa y documentos que pueda suscribir directamente el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_ con los Promitentes Compradores.
- 14.3.4** Las eventuales restituciones a que hace referencia la presente cláusula se realizarán una vez se hayan sufragado todos los costos de restitución del (los) inmueble(s), dentro de los cuales se enuncian sin limitarse a los siguientes: Derechos notariales, registrales, tributos y en general todos los que se requieran, incluyendo entre ellos, el pago de la comisión Fiduciaria para proceder así con la restitución anticipada.
- 14.3.5** En caso que los mecanismos antes contemplados no fueren suficientes para efectuar la liquidación anticipada del Fideicomiso, las Partes se comprometen a establecer las condiciones de la liquidación, compromiso que no podrá superar el término de \_\_\_\_\_ ( ) días \_\_\_\_\_ contados a partir del surgimiento del supuesto de hecho que produce la liquidación anticipada. No obstante lo anterior, las Partes podrán prorrogar de común acuerdo este plazo.

**Sección 14.4. Liquidación del Fideicomiso:** Terminado el Contrato por cualquiera de las causales previstas en la sección denominada Terminación del Contrato se procederá a la liquidación del Patrimonio Autónomo, efectuando con cargo a los recursos del Fideicomiso el pago de las obligaciones del mismo, en el siguiente orden:

- a) Los gastos de administración del Fideicomiso, tales como conservación, seguros, impuestos, tasas y contribuciones y avalúo de los bienes.
- b) Las comisiones pendientes de pago a favor de la Fiduciaria.
- c) La cancelación del saldo del Crédito si existiere.
- d) El pago de los demás pasivos del Fideicomiso.
- e) La restitución del aporte a favor del (los) Fideicomitente(s) por la transferencia de los bienes y \_\_\_\_\_.
- f) La entrega de los excedentes de los recursos del Fideicomiso al (los) Fideicomitente(s) así: \_\_\_\_\_.

(El orden de prelación previsto en la Sección 12.3 se podrá modificar en atención a los acuerdos existentes entre el (los) Fideicomitente(s) en relación en otros pagos, tales como el pago del precio del (los) Inmuebles)

**Parágrafo Primero:** Ocurrida la terminación del presente Contrato, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directamente relacionados con la liquidación del Fideicomiso.

**Parágrafo Segundo:** Todos los pasivos del Fideicomiso pendientes de pago a la liquidación del presente Contrato serán asumidos automáticamente por el (los) Fideicomitente(s) \_\_\_\_\_, quien(es) tendrá(n) la calidad de deudor(es) frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el (los) Fideicomitente(s) y la cual será consignada en el acta de liquidación.

**Parágrafo Tercero:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del (los) Fideicomitente(s) alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, éste (estos) se obliga(n) de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la Fiduciaria dentro de los \_\_\_\_\_ ( ) \_\_\_\_\_ siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**Parágrafo Cuarto:** Una vez realizada la transferencia del (los) Bien(es) Fideicomitado(s) a favor de los Beneficiarios o terceros, según aplique, conforme las instrucciones que se impartan, se extinguirá el vínculo jurídico con las mismos, quedando pendiente adelantar la liquidación del Fideicomiso con el (los) Fideicomitente(s).

**Parágrafo Quinto:** Se prohíbe liquidar el Fideicomiso mientras existan obligaciones pendientes de pago a cargo del Fideicomiso y a favor del Banco Acreedor (esto último solo se dejará en el Contrato en caso de que existiere crédito constructor)

**Parágrafo Sexto:** Las Partes se comprometen a liquidar el contrato en un plazo no mayor a \_\_\_\_\_ ( ) días \_\_\_\_\_ contados a partir de la fecha de su terminación, sin que ello implique la renuncia por parte de cualquiera de ellas de iniciar las acciones legales pertinentes, si a ello hubiere lugar.

## SECCIÓN XV GESTIÓN DE RIESGO

**Sección 15.1 Gestión del Riesgo:** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre las Partes en forma previa a la celebración del presente Contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la Fiduciaria para la gestión de tales riesgos:

**15.1.1 Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del Contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT.

**15.1.2 Riesgo Operacional:** La Fiduciaria cuenta con el sistema de administración de riesgo operacional - SARO-, el cual está compuesto por políticas, metodología y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología o en la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este

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

**15.1.3 Riesgo Reputacional:** Es la posibilidad de pérdida por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la institución y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.

**15.1.4 Riesgo de Liquidez:** Los recursos administrados en desarrollo del objeto presente contrato, que sean invertidos en Fondo de Inversión Colectiva Abierto [REDACTED] estarán sujetos al Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez. Por su parte, la administración y gestión de la liquidez inherente al objeto del presente Contrato será responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) [REDACTED].

**Parágrafo Primero:** El (los) Fideicomitente(s) con la suscripción del presente Contrato, exige a la Fiduciaria de la obligación de aplicar reglas de medición que permitan calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado bajo metodologías de valor en riesgo - VaR- o cualquier otra.

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

## SECCIÓN XVI DISPOSICIONES VARIAS

**Sección 16.1. Rendición de Cuentas.** La Fiduciaria rendirá semestralmente en los cortes de junio y diciembre y a la finalización del contrato, cuentas comprobadas de su gestión al (los) Fideicomitente(s), conforme con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o sustituyan, pudiendo (los) Fideicomitente(s) examinarla y hacer las observaciones que considere pertinentes, de todo lo cual se dejará constancia.

Ante la negativa del (los) Fideicomitente(s) de aceptar o aprobar la rendición de cuentas, la Fiduciaria podrá hacer uso del mecanismo previsto en el Código General del Proceso (Rendición Espontánea de Cuentas) y/o la norma que haga sus veces, para dar cumplimiento a esta obligación.

**Sección 16.2. Evento de No Localización.** En el evento que no sea posible la localización de todos los Fideicomitentes la Fiduciaria queda facultada para efectuar la liquidación con las instrucciones que sobre el particular impartan los demás Fideicomitentes que existan registrados en el Fideicomiso en el momento de la liquidación. En el evento en el que no existieren más Fideicomitentes, se procederá en la forma que se describe a continuación: (i) Si existieren recursos líquidos en el Fideicomiso, que de conformidad con el presente instrumento deban ser entregados al (los) Fideicomitente(s), éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la Fiduciaria, para que en la doble calidad de Fiduciaria y apoderada de éste, gire los recursos a una cuenta bancaria o FIC del (los) Fideicomitente(s) en cualquier entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o se adhiera, con dichos recursos, como inversionista(s) a cualquiera de los fondos administrados de la Fiduciaria, en nombre y por cuenta del (los) Fideicomitente(s) o de (los) citado(s) Beneficiario(s), según corresponda, y (ii) El (los) Fideicomitente(s) con la firma del presente Contrato otorgan de manera irrevocable poder especial amplio y suficiente a la

Fiduciaria para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos y/o privados correspondientes requeridos para la liquidación, exonerándola desde ahora por cualquier deterioro o daño que presenten el (los) Inmueble(s) y/o las Unidades Inmobiliarias al momento en que la persona que detente la posición contractual de comodatario haga la restitución material de los inmuebles; en todo caso, en este último evento, la Fiduciaria procederá de acuerdo con su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de este contrato y la normatividad vigente.

**Sección 16.3. Notificaciones.** Para todos los efectos del presente Contrato se tendrá como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y se notificarán a las partes en las siguientes direcciones:

**EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)**

A la Atención de: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Dirección Correo electrónico: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**LA FIDUCIARIA**

A la Atención de: \_\_\_\_\_  
Dirección: \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_  
Teléfono: \_\_\_\_\_

**Parágrafo:** El (los) Fideicomitente(s) declara conocer y aceptar que en el evento en que en desarrollo de este Contrato se requiera el envío de información confidencial a través de un medio electrónico, dicha información deberá ser cifrada de conformidad con lo establecido en la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Sección 16.4. Tratamiento de Datos.** El (los) Fideicomitente(s) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) en su calidad de titular de la información o representante legal del mismo, que sus datos personales serán tratados por la Fiduciaria conforme a su Política de Tratamiento de Datos personales y a la autorización para el tratamiento de sus datos que han otorgado para su vinculación a FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A..

La Política de Tratamiento de Datos Personales, aviso de privacidad y el procedimiento para presentar reclamaciones relacionadas con el tratamiento de datos personales está publicada en la página web de la Entidad, en el link \_\_\_\_\_.

**Sección 16.5. Actualización de Información.** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, el (los) Fideicomitente(s) y el (los) Adquirente(s), se obligan expresa e irrevocablemente en virtud del presente Contrato a entregar a la Fiduciaria información veraz y verificable que permita el adecuado conocimiento del cliente, de la calidad de Pep's y del beneficiario final, y a actualizar estos datos como mínimo una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales que se requieran para el presente Contrato.

En el evento de incumplimiento por parte del (los) Fideicomitente(s) de las obligaciones previstas en la presente cláusula, la Fiduciaria queda facultada para dar por terminado en forma unilateral la relación Contractual con ellos, sin que lo anterior genere indemnización alguna a cargo de las Partes y en un todo de acuerdo con el procedimiento de liquidación del mismo.

En todo caso, las Partes acuerdan aplicar el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), adoptado por la entidad para todos los efectos relacionados con el Conocimiento del Cliente.

**Sección 16.6. Pluralidad de Fideicomitentes.** Siempre que exista pluralidad de Fideicomitentes y cada uno de estos pretenda dar una instrucción diferente a la Fiduciaria, y ninguna esté regulada en el presente contrato, la decisión de instrucción deberá ser tomada por un órgano colegiado conformado por todos los fideicomitentes y de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- a) La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los Fideicomitentes, siempre que se remita copia de la misma a la Fiduciaria, o por la Fiduciaria con copia dirigida a cada uno de los Fideicomitentes.
- b) Cada Fideicomitente votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el Fideicomiso.
- c) En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d) En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento de los derechos representados en el Fideicomiso.

*(Este numeral se podrá adicionar o modificar en atención a las características propia del negocio y del proyecto)*

**Sección 16.7. Defensor del Consumidor Financiero.** La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria en forma objetiva y gratuita, (ii) Ser vocero del consumidor financiero de cualquier parte del país ante la Fiduciaria, y (iii) Actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria.

Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento, canales y horarios para la presentación de quejas o reclamos se encuentran publicados a través de la página web de la entidad.

**Sección 16.8. Conflicto de Intereses.** Las Partes hacen constar que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Fideicomiso que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparten los Fideicomitentes.

La Fiduciaria evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación, por cuanto se han establecido en el presente Contrato reglas objetivas para que la Fiduciaria no actúe en forma discrecional o autónoma sino en cumplimiento de instrucciones que fijan y delimitan expresamente las actividades y procedimientos a cargo de la Fiduciaria en el desarrollo del Contrato, reglas que son conocidas y aceptadas por el (los) Fideicomitente(s).

En todo caso, en el evento que en el desarrollo del objeto previsto en el Contrato se presente para la Fiduciaria, los colaboradores de la Fiduciaria que en virtud del ejercicio de sus funciones intervengan en la administración del presente Contrato, deberán cumplir con las normas sobre manejo de información privilegiada y los principios

y procedimientos adoptados por la Fiduciaria respecto a conflictos de interés.

Sin perjuicio de lo anterior, en el evento de presentarse un eventual conflicto de interés en relación con el (los) Fideicomitente(s) o beneficiario o acreedor garantizado de este contrato que tengan la calidad de vinculados a la Fiduciaria, la misma declara que cumplirá las políticas internas de operaciones con vinculados, así como los principios y procedimientos adoptados por la Fiduciaria respecto a conflictos de interés.

**Sección 16.9. Educación Financiera.** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, el (los) Fideicomitente(s) podrán consultar la página web [www.colmenafiduciaria.com.co](http://www.colmenafiduciaria.com.co) o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del presente Contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia \_\_\_\_\_.

**Sección 16.10. Indemnidad.** El (los) Fideicomitente(s) manifiesta(n) en forma expresa e irrevocable que mantendrán siempre indemne a FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. en su propio nombre y como vocera del Fideicomiso, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato al (los) Fideicomitente(s), dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente del (los) Fideicomitente(s), quienes se encuentran obligados a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del Fideicomiso, al igual que se encuentran obligados a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. y/o al Fideicomiso derivadas de obligaciones tributarias asociadas al Fideicomiso, por tanto se obligan con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., en su propio nombre y como vocera del Fideicomiso en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. en su propio nombre y/o como vocera del Fideicomiso remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. El (los) Fideicomitente(s) dentro de los \_\_\_\_\_ ( ) días \_\_\_\_\_ siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A. y/o Fideicomiso, según corresponda.

Las Partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente Contrato y hasta \_\_\_\_\_ ( ) días \_\_\_\_\_ después de su liquidación.

**Parágrafo:** La presente indemnidad se hará extensible inclusive a los riesgos reputacionales, y afectaciones al buen nombre de la Fiduciaria y del Fideicomiso, de forma que el (los) Fideicomitente(s), se obligan a cubrir todas las erogaciones que se requieran con el fin de mitigar, controlar, cubrir, reparar y determinar las afectaciones derivadas del riesgo reputacional y al buen nombre de las entidades.

**Sección 16.11. Mérito Ejecutivo del Contrato.** Las Partes acuerdan que el presente Contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del Fideicomiso, que se expidan por parte de la Fiduciaria con destino a los obligados al pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la Fiduciaria pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de el (los) Fideicomitente(s) por tales conceptos, sin necesidad de requerimiento judicial alguno, al cual renuncia expresamente el (los) Fideicomitente(s).

**Sección 16.12. Modificación del Contrato:** Podrá modificarse este contrato, de común acuerdo y por escrito entre el (los) Fideicomitente(s) y la Fiduciaria. Sin embargo, las modificaciones a las condiciones financieras y técnicas del Proyecto y aquellas que alteren los derechos y obligaciones establecidas para el (los) Adquirente(s), requerirán de previo consentimiento y autorización de éstos.

En todo caso las modificaciones que se realicen al Contrato solo podrán efectuarse en relación con aquellos aspectos que corresponden a la libre negociación entre el (los) Fideicomitente(s) y la Fiduciaria por las particularidades del Proyecto y no sobre el resto del contenido del contrato aprobado previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Sección 16.13. Cesión del Contrato:** Los derechos que surgen con ocasión de la celebración de este Contrato y a favor del (los) Fideicomitente(s) podrán ser transferidos en todo o en parte a terceros, previa aceptación por escrito de la Fiduciaria, y del Banco Acreedor, de este último mientras subsistan saldos insolutos del Crédito Constructor otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto (lo referente al Banco se dejará en el Contrato si existe crédito constructor). 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 constitutivo del Fideicomiso, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la Fiduciaria, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión. La Fiduciaria, podrá reservar responsabilidad del (los) Fideicomitente(s) cesionario(s), en lo atinente a las obligaciones como Constructor responsable. (Las referencias al Crédito Constructor solo se dejará(n) en el Contrato en caso de que efectivamente existiere)

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la Fiduciaria, el (los) cesionario(s) del (los) Fideicomitente(s) deberá(n) 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 Primero:** La cesión de la posición contractual de Fideicomitente sólo podrá perfeccionarse previo el consentimiento escrito de la Fiduciaria, y del Banco Acreedor, de este último mientras subsistan saldos insolutos del Crédito Constructor otorgado al Fideicomiso para el desarrollo del Proyecto. (Esto último solo se dejará en el Contrato en caso de que existiere crédito constructor)

**Sección 16.14. Medidas de Seguridad y Manejo de la Información:** El (los) Fideicomitente(s) con la suscripción del presente documento declara(n) que conoce(n) y acepta(n) las medidas de seguridad implementadas por la Fiduciaria para el manejo del contrato, las cuales se encuentran contempladas en el Instructivo Medidas de Seguridad y Manejo de la Información el cual hace parte integral del contrato y se obligan de manera irrevocable a dar cumplimiento a los requerimientos que sobre el particular le efectúe la Fiduciaria, en cumplimiento a la normatividad vigente aplicable a la materia. Anexo No. .

**Sección 16.15. Publicidad:** En desarrollo del presente contrato, el (los) Fideicomitente(s) manifiesta(n) y acepta(n) que solo podrá(n) utilizar publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan el logo de FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A., así como cualquier expresión que pueda relacionarse con la Fiduciaria, si se cuenta con previa autorización escrita de la Fiduciaria.

#### **Sección 16.16. Otras Disposiciones:**



**16.16.1 No Renuncia.** El retraso de las Partes en el ejercicio de los derechos y acciones derivados del Contrato no implicará de modo alguno la renuncia a tales derechos o acciones.

**16.16.2. Acuerdo Integral.** El presente Contrato (junto con todos sus anexos) constituye el acuerdo integral entre las Partes con respecto al objeto, obligaciones y compromisos aquí contemplados, y por tanto reemplaza y deja sin efecto legal alguno cualquier acuerdo, contrato o entendimiento previo, escrito o verbal, que las Partes hubieran tenido sobre este particular.

**16.16.3 Aspectos tributarios.** Las obligaciones tributarias del (los) Fideicomitente(s) y las de la Fiduciaria son independientes, razón por la cual, cada uno responderá de las mismas ante la Autoridad correspondiente. Las Partes declaran que la Fiduciaria no contrae obligaciones en nombre del (los) Fideicomitente(s) ante terceros, ni realiza pagos de obligaciones tributarias del mismo.

**16.16.4. Legalidad.** La declaración de ilegalidad, invalidez o inexigibilidad de alguna de las disposiciones de este Contrato no invalidará por sí mismo las restantes disposiciones del Contrato, ni hará que las mismas sean ilegales o inexigibles.

**16.16.5. Ley aplicable:** El presente Contrato se regirá, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes de la República de Colombia.

**Sección 16.17. Mecanismos de solución de conflictos entre el (los) Fideicomitente(s) y la Fiduciaria:** Todas aquellas diferencias o controversias que surjan entre el (los) Fideicomitente(s) y la Fiduciaria con ocasión de la celebración, ejecución o liquidación del presente Contrato, serán comunicadas por una parte a la otra por escrito, a partir de dicha comunicación se inicia la etapa de arreglo directo. Si dentro de un término de \_\_\_\_\_ (\_\_\_) días hábiles contados a partir de \_\_\_\_\_, las controversias o diferencias se resolverán por un tribunal arbitral que sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) El Tribunal funcionará en Bogotá D.C., y sesionará en el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá
- b) El tribunal estará integrado por \_\_\_\_\_ (\_\_\_) árbitro(s) designado(s) por las partes de común acuerdo. Si dentro de los \_\_\_ (\_\_\_) días hábiles siguientes a la fecha de convocatoria del Tribunal de Arbitramento, las Partes no se han puesto de acuerdo en la designación del (los) árbitro(s), este (estos) será(n) designado(s) por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- c) El procedimiento aplicable será el del Reglamento para Arbitraje Nacional del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá y su funcionamiento tarifas y procedimientos serán los regulados en la legislación vigente sobre la materia.
- d) Los gastos, costos y honorarios que se causen con ocasión del arbitramento, serán sufragados por las Partes en iguales proporciones, pero habrá lugar a repetir lo pagado por la parte que resulte favorecida con el laudo por cuenta de la parte que resulte vencida.
- e) El tribunal decidirá en derecho.
- f) El tribunal deberá decidir en un plazo máximo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_) \_\_\_\_\_.
- g) \_\_\_\_\_.

*(Este numeral se podrá adicionar o modificar en atención a los acuerdos de las Partes)*

**Sección 16.18. Anexos.** Para todos los efectos los siguientes documentos son anexos y hacen parte integral del presente Contrato:

**Anexo No. 1** Certificado de Existencia y Representación Legal de la Fiduciaria expedido por la SFC.

**Anexo No. 2** Certificado de Existencia y Representación Legal del (los) Fideicomitente(s).

**Anexo No. 3** Modelo del Contrato de Vinculación.

**Anexo No. 4** Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva [REDACTED]

**Anexo No. 5** Políticas contables del Fideicomiso

**Anexo No. 6** Medidas de seguridad y manejo de la información de la Fiduciaria Caja Social S.A.

**Anexo No. 7** Manual de Publicidad de la Fiduciaria

*(Se podrán adicionar o eliminar anexos de acuerdo con las disposiciones del Contrato)*

En señal de aceptación de lo aquí contenido se firma el presente contrato, en [REDACTED], a los [REDACTED] ([REDACTED]) días del mes de [REDACTED] de [REDACTED] en [REDACTED] ([REDACTED]) ejemplares del mismo tenor y contenido con destino a cada una de las Partes.

**EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S),**

**LA FIDUCIARIA,**

[REDACTED]  
Representante Legal  
[REDACTED]

[REDACTED]  
Representante Legal  
**FIDUCIARIA CAJA SOCIAL S.A.**