
**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

FIDEICOMISO _____

Celebrado entre

y

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

_____(ciudad)____

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA
DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS**

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

- (I) Por una parte, _____, sociedad constituida mediante _____, registrada en la Cámara de Comercio de _____ el día _____, en el libro 9, bajo el número _____, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en _____ y Número de Identificación Tributaria (NIT) _____, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____ que se adjunta al presente documento como **Anexo No. 1**, quien para efectos del presente contrato se denominará “El Fideicomitente”, representada legalmente en este acto por _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, actuando en su condición de Representante Legal;

y

- (II) **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria 1 de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. S.B. 3548 de fecha 30 de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta al presente documento como **Anexo No. 2**, quien para efectos del presente documento se denominará la “Fiduciaria”, representada en este acto por _____, mayor de edad, domiciliado en _____, identificado con Cédula de Ciudadanía No. _____ expedida en _____, actuando en su condición de Representante Legal;

Quienes se denominarán conjuntamente las PARTES, han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria, el cual se registrará por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

- 1.1 Las Partes declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



(“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público”). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado”).

- 1.2 El Fideicomitente, se dedica profesionalmente a la ejecución de proyectos de construcción y en esta ocasión desarrollará uno con las características que más adelante se determinan (en lo sucesivo el Proyecto de Construcción), para el cual es condición la celebración del presente contrato.
- 1.3 Para la financiación del Proyecto de Construcción, El Fideicomitente podrá solicitar un crédito hipotecario con una entidad financiera.
- 1.4 El desarrollo del Proyecto de Construcción se ejecutará en el lote de terreno (en lo sucesivo el Lote), conformado por un inmueble, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____. El Lote será transferido por cuenta y riesgo del Fideicomitente, al patrimonio autónomo que por este documento se constituye, aporte cuya realización constituye una de las condiciones para pasar a la Etapa de Ejecución.
- 1.5 El Fideicomitente [directamente y sin intervención de la Fiduciaria o a través de un esquema de preventas administrado por otra sociedad fiduciaria], ha llevado a cabo la comercialización de _____ Unidades Inmobiliarias del Proyecto de Construcción, y ha recibido directamente y sin intervención de la Fiduciaria o del Fideicomiso que por el presente documento se constituye, la suma de _____ (\$ _____), razón por la cual el Fideicomitente suscribirá Contratos de Transacción sobre los contratos de vinculación con los beneficiarios de área con quienes firmó contratos de vinculación o documentos semejantes, con la finalidad de dar por terminada la relación contractual creada inicialmente y sin intervención de la Fiduciaria y/o el Fideicomiso, asimismo, que estos adquieran la calidad de Beneficiarios de Área en los términos y condiciones de los Contratos de Vinculación aprobados por la Fiduciaria, para la adquisición de las Unidades Inmobiliarias que se determine en dichos documentos y en los términos aquí establecidos. Así mismo, en los documentos anteriormente mencionados, el Fideicomitente y los Beneficiarios de Área certificarán los aportes recibidos directamente por [el Fideicomitente por fuera del Fideicomiso o por otra sociedad fiduciaria] e, instruirán a la Fiduciaria, con firma del Representante Legal y Revisor Fiscal o, contador en caso de no exigirse legalmente, para que ésta en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso registre como pagados a favor del Fideicomiso estos aportes. Se adjunta como **Anexo No. __** Certificación del Fideicomitente de los recursos recibidos directamente por parte de los Beneficiarios de Área y, relación de los recursos que recibió de cada uno de ellos.
- 1.6 El Fideicomitente ya ha adelantado parte de la construcción del Proyecto de Construcción con los recursos recibidos directamente de la comercialización referida en el numeral anterior, así las cosas y con la finalidad de contabilizar las mejoras y costos que hasta la fecha ha tenido el proyecto, éste se obliga por medio del presente contrato a contratar un Avalúo Técnico de Avance de Obras por parte de un interventor y, enviar una certificación firmada por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o, contador, en caso de no exigirse a la sociedad legalmente, en donde consten los mismos, de conformidad con el **Anexo No. __** del presente Contrato.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

El inicio de la Etapa de Ejecución que por el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos se regula, se encuentra sujetas a la condición suspensiva de haberse dado por terminada la Etapa Preliminar.

- 1.7 Una vez se cumplan las Condiciones para el inicio de la Etapa de Ejecución establecidos en el presente Contrato, los recursos serán irrevocablemente destinados a la ejecución del Proyecto de Construcción.

En el evento de no cumplirse las Condiciones para disposición Entrega de Recursos de los Beneficiarios de Área, el Beneficiario de Área tendrá el derecho de recibir los recursos entregados en desarrollo del mismo, previa deducción de los impuestos correspondientes; caso en el cual, los recursos le serán reembolsados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, siempre y cuando el Beneficiario de Área suministre la información necesaria para realizar el giro de los recursos a su favor.

- 1.8 La Gerencia del Proyecto de Construcción, así como la Promoción, Construcción y negociación del mismo estarán a cargo del Fideicomitente.

- 1.9 La Interventoría y Control del Proyecto de Construcción estarán a cargo de la persona natural o jurídica que sea instruido a la Fiduciaria por el Fideicomitente, siempre y cuando el mismo sea aceptado por la Fiduciaria.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES.

Para la adecuada interpretación de este Contrato, los términos que no se encuentren expresamente definidos en esta Cláusula o a lo largo del Contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por sus significados y sentidos naturales y obvios, de conformidad con su uso general.

Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia del lector, pero de ninguna manera limitan o definen el alcance del Contrato.

1. Los términos que se relacionan a continuación tendrán el significado que a cada uno se asigna, el cual será aplicable para cada término en su forma individual o plural, a saber:

- (a) "Acreedor Beneficiario": lo será la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue Crédito Constructor al Fideicomitente o al Fideicomiso, frente al que el Fideicomiso adquiere una obligación prioritaria en los términos del presente contrato.
- (b) "Beneficiarios de Área": Son las personas naturales o jurídicas que firmarán Contrato de Vinculación al Fideicomiso _____ en los que se obligan a transferir sumas de dinero con la finalidad de que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, una vez cumplidos los compromisos a su cargo y

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



cumplidas las demás condiciones establecidas en el presente contrato, les transfiera a título de beneficio, una o más Unidades del Proyecto de Construcción.

Los Beneficiarios de Área, no podrán instruir a la Fiduciaria respecto de la ejecución del proyecto, facultad otorgada al Fideicomitente en virtud del presente Contrato. Los Beneficiarios de Área son titulares del derecho de beneficio representado en las Unidades del Proyecto de Construcción respecto de las cuales se vinculan.

- (c) “Bienes Fideicomitados”: Son todos los bienes que integran el Fideicomiso, dentro de los cuales se encuentran los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del Proyecto de Construcción, o sean el producto del desarrollo del mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del Fideicomiso.
- (d) “Condiciones para Ejecutar la Construcción del Proyecto”: Son las condiciones establecidas en la Cláusula XX Literal X que debe cumplir y acreditar el Fideicomitente para que pueda continuar con la ejecución de las obras para el desarrollo del Proyecto de Construcción, las cuales podrán ser acreditadas por el Fideicomitente a la Fiduciaria a partir de la suscripción del presente documento.
- (e) “Condiciones para la disposición de los Recursos de los Beneficiarios de Área”: Son las condiciones establecidas en la Cláusula xx Literal xx, que deben cumplirse para que los Recursos depositados por los Beneficiarios de Área en las cuentas del Fideicomiso, puedan destinarse al desarrollo del Proyecto de Construcción; en el evento de no cumplirse las Condiciones en el plazo establecido en el presente contrato, los Recursos quedan a disposición de los Beneficiarios de Área.
- (f) “Contratos de Transacción a los Contratos de Vinculación Anteriores”: Son los contratos de transacción que suscribirá el Fideicomitente con cada uno de los Beneficiarios de Área con quienes suscribió contratos de vinculación, cartas de instrucción o documentos equivalentes directamente o con intervención de otra sociedad fiduciaria, sin intervención de la Fiduciaria, en virtud de los cuales se dará por terminada la relación contractual entre los beneficiarios de área, reconociendo estos últimos que se celebrarán Contratos de Vinculación en los cuales certificarán los aportes recibidos directamente por el Fideicomitente por fuera del Fideicomiso e, instruirán a la Fiduciaria, con firma de Representante Legal y Revisor Fiscal o, contador en caso de no exigirse legalmente, para que ésta en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso los registre como pagados a favor del Fideicomiso.
- (g) “Contrato(s) de Vinculación al Fideicomiso _____”: Son los contratos celebrados entre El Fideicomitente, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso y los Beneficiarios de Área que están interesados en adquirir unidades de vivienda del Proyecto de Construcción, en las condiciones que se establecen en el mencionado contrato.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Los Contratos de Vinculación al Fideicomiso _____ son susceptibles de cesión por parte de los Beneficiarios de Área, previa aprobación del Fideicomitente y aceptación de la Fiduciaria, efecto para el cual se deberá dar cumplimiento al procedimiento de cesión establecido por la Fiduciaria.

- (h) “Constructor”: es _____.
- (i) “El Fideicomitente”: es la sociedad _____, quien bajo su cuenta, riesgo y exclusiva responsabilidad desarrollará el proyecto de construcción, se encargará de la Gerencia, promoción y Comercialización de éste y quien en desarrollo del mismo deberá cumplir con lo establecido en el presente contrato.
- (j) “Etapa de Ejecución o Construcción”: Es la etapa en la que se ejecutan las obras del Proyecto de Construcción por parte del Fideicomitente, la cual inicia en el momento en que se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos establecidas para la Primera Etapa del Proyecto (en caso que el Proyecto fuera a realizarse por etapas) en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado _____ y termina con la suscripción del acta de terminación de obras de la última Etapa del Proyecto, firmada por el Fideicomitente y el Interventor, debidamente aceptada por la Fiduciaria.
- (k) “Etapa de Escrituración y Liquidación”: Es la etapa que inicia una vez concluida la Etapa de Ejecución, durante la cual se procede a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción y a la liquidación del Fideicomiso, y se ejecutan las actividades descritas en el presente contrato.
- (l) “Etapa Preliminar”: Es la etapa que se inicia con la suscripción del presente contrato y termina cuando se acredite el cumplimiento de las Condiciones para la disposición de los Recursos de los Beneficiarios de Área por parte del Fideicomitente o, cuando cumplido el plazo para dicho cumplimiento, el Fideicomitente no lo haya acreditado. Durante esta Etapa los recursos de los Beneficiarios de Área se recibirán en la cuenta del Fideicomiso, y su disponibilidad para el Proyecto de Construcción se restringirá hasta tanto el Fideicomitente acredite el cumplimiento de las Condiciones para la disposición de los Recursos de los Beneficiarios de Área. No obstante lo anterior, durante esta etapa el Fideicomitente podrá continuar ejecutando las obras del Proyecto de Construcción con los recursos del Crédito Constructor, siempre y cuando acredite el cumplimiento de las Condiciones para ejecutar la construcción del Proyecto estipuladas en el presente documento.
- (m) “Fideicomiso”: es el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato y que para todos los efectos se denominará “FIDEICOMISO _____”.
- (j) “Fondos de Inversión Colectiva”: son los mecanismos o vehículos de inversión de sumas de dinero u otros activos, integrado con los recursos entregados por un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.
- (n) “Gerente del Proyecto”: es el Fideicomitente. El Gerente tendrá a cargo, entre otras obligaciones, controlar y vigilar la ejecución del Proyecto de Construcción en todos sus aspectos, controlar la calidad

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Construcción, al igual que de su normal desarrollo dentro de los períodos proyectados, velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto de Construcción.

- (o) “Interventor”: Será la persona natural o jurídica que sea instruido a la Fiduciaria por el Fideicomitente, siempre y cuando el mismo sea aceptado por la Fiduciaria. El Interventor estará encargado, entre otras, de revisar el presupuesto general, y los presupuestos parciales de las distintas obras de la edificación y las especificaciones detalladas de los mismos, autorizar por escrito los pagos ordenados, de conformidad con la prelación de pagos y el procedimiento establecido en el contrato de fiducia.
- (p) “Lote”: Es el lote de terreno en el que se desarrollará el Proyecto De Construcción, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.
- (q) “Proyecto de Construcción”: Corresponde a las actividades de construcción que adelantará el Fideicomitente por su cuenta y riesgo sobre el Lote, el cual se denominará “ _____”, con un término de duración aproximado de _____ (____) meses, el cual consta de _____ (____) (casas o Unidades del Proyecto de Construcción), y se desarrollará en _____ Etapas, cada una con un término de duración aproximado de _____ (____) meses.

El proyecto se ejecutará de acuerdo con los planos, diseños y especificaciones que presente el Fideicomitente, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.

El Proyecto de Construcción podrá sufrir modificaciones por cambios que implemente el Fideicomitente, sin autorización de los Beneficiarios de Área, en los siguiente eventos, (i) en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción respecto de (a) número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio y nomenclatura; (b) ubicación de la portería o acceso; (c) número de parqueaderos privados o de visitantes; (d) ubicación de zonas y bienes comunes, circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos y retiros; ó (ii) con ocasión de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos o que no alteren sustancialmente, la calidad y/o el área de las unidades señaladas; (iii) en virtud de las exigencias de las normas urbanísticas y de construcción o por ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos, los cuales se informarán por escrito a la Fiduciaria; y/o (iv) ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos; Esta salvedad deberá quedar establecida en los Contrato de Vinculación que suscribirán los Beneficiarios de Área.

- (r) “Recursos”: Serán los recursos en dinero que harán parte del Fideicomiso y que provienen de: i) Los que provengan del Encargo Fiduciario _____; ii) el crédito que para el desarrollo del proyecto

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



tomará El Fideicomitente; iii) Los transferidos por los Beneficiarios de Área directa o indirectamente o por créditos que sean aprobados a estos últimos para la adquisición de las Unidades del Proyecto de Construcción; iv) los demás que aportare el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto de Construcción;

- (s) “Rendimientos”: es el producto o la utilidad que pueden generar los Recursos en los Fondos de Inversión Colectiva.
- (t) “Unidad(es) del Proyecto de Construcción”: Es(son) el(los) inmueble(s) individual(es) resultante(s) del Proyecto de Construcción.

CLÁUSULA 2. NATURALEZA DEL CONTRATO.

El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, que conlleva la transferencia a la Fiduciaria de los bienes contemplados en la cláusula 6, que se destinarán exclusivamente a la ejecución del Proyecto de Construcción. Este contrato es de carácter irrevocable y El Fideicomitente sólo podrán modificarlo o variar el destino de los bienes Fideicomitados con aprobación previa y escrita de los Beneficiarios de Área y aceptación expresa de la Fiduciaria.

Los Bienes Fideicomitados constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes, el cual está exclusivamente destinado a los fines del mismo.

Los Bienes Fideicomitados no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni de los Fideicomitentes y sólo garantizan obligaciones contraídas en cumplimiento de la finalidad perseguida con este Contrato, de conformidad con lo establecido en el Código de Comercio.

CLÁUSULA 3. PARTES DEL CONTRATO.

Son las siguientes:

El Fideicomitente: Es la sociedad _____

Los Beneficiarios de Área: son los interesados en unidades resultantes del proyecto inmobiliario. Adquieren la calidad de tales quienes suscriban el Contrato de Vinculación.

La Fiduciaria: Lo es la FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.
EL Acreedor Beneficiario que se vincule al Proyecto de Construcción.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



CLÁUSULA 4. BENEFICIARIOS.

Para efectos fiscales y tributarios se entenderán como beneficiarios al Fideicomitente, de acuerdo a los aportes efectivamente realizados.

CLÁUSULA 5. OBJETO DEL CONTRATO.

El presente contrato tiene como objeto que la Fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitados y permita a El Fideicomitente ejecutar por su cuenta y riesgo la gerencia, construcción, promoción y negociación del Proyecto de Construcción, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitados y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, durante la Etapa de Ejecución o Construcción y de la Etapa de Escrituración y Liquidación.

La Fiduciaria adelantará, entre otras actividades: i) la administración de los Recursos del Proyecto de Construcción, lo cual comprende el recibo e inversión de los recursos y el giro de los mismos en las oportunidades previstas, de acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato una vez cumplidas las Condiciones; y ii) la transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área, en los términos y condiciones previstos en el presente contrato. ; y iii) La Fiduciaria, con los recursos que administrará como vocera, administradora y titular jurídica del Fideicomiso, y de acuerdo con la prioridad de pagos que se indican en este contrato, atenderá de manera prioritaria los pagos a favor del El Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso por el otorgamiento del Crédito Constructor del Proyecto. Por lo anterior, no se encuentran sometidos a la aprobación del Interventor, los giros que en forma prioritaria debe hacer la Fiduciaria por concepto del servicio de la deuda contraída con el Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso.

El desarrollo del objeto del presente Contrato se encuentra sujeto a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para Ejecutar la Construcción del Proyecto, establecidas en el presente contrato.

En cumplimiento de lo establecido en el subnumeral 6.1.4.2.13.2.1 de la Circular Básica Jurídica, se informa que el alcance de las funciones y actividades que desarrolla la Fiduciaria en cumplimiento del Objeto contractual del Fideicomiso, se limita a la verificación de los requisitos y condiciones contractuales para llevar a cabo cada actividad a cargo de la Fiduciaria y, su consecutiva ejecución de conformidad con lo pactado.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del Proyecto ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del Fideicomitente quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. El Fideicomitente exime a la Fiduciaria y al Fideicomiso de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016.

La Fiduciaria no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



CLÁUSULA 6. BIENES FIDEICOMITIDOS.

El Fideicomiso estará compuesto por los Recursos y el Lote.

Los Bienes Fideicomitidos estarán dispuestos a la finalidad del presente Contrato

CLÁUSULA 7. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Con los Bienes Fideicomitidos y con los que en el futuro transfiera el Fideicomitente, se constituye el patrimonio autónomo denominado para todos los efectos “FIDEICOMISO _____”, separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato y que será exclusivamente afecto a las finalidades aquí estipuladas.

Los bienes futuros serán valorados teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del correspondiente bien que se transfiera.

El Fideicomiso _____ tiene como única vocera y administradora a la Fiduciaria.

PARÁGRAFO: En el evento que el Fideicomitente, sus socios o sus Representantes Legales se encuentren involucrados en una relación contractual, económica, comercial o de cualquier otra índole con personas relacionadas con los delitos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - LA/FT, la Fiduciaria podrá dar por terminado la relación comercial con ellos y de ser necesario, podrá dar por terminado el presente contrato, procediendo a efectuar la restitución del inmueble al Fideicomitente, de conformidad con el procedimiento establecido en el presente Contrato. .

CLÁUSULA 8. TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS.

Los Recursos serán depositados en la cuenta bancaria del Fideicomiso que para el efecto informa la Fiduciaria y se mantendrán invertidos en uno de los Fondos de Inversión Colectiva que administra la Fiduciaria. Los rendimientos o pérdidas generados por la inversión de los Recursos estarán a cargo del Fideicomiso.

CLÁUSULA 9. TRANSFERENCIA DEL LOTE.

El Fideicomitente en virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil transfiere a favor de la Fiduciaria para la constitución del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso _____, el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, cuya denominación, área y linderos se describirán en la escritura pública por medio de la cual se transfiera al Fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con la Instrucción Administrativa No. 12 de 2014 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



_____, que se incluya el comentario en la casilla respectiva, que indique que FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A. es vocera y administradora del FIDEICOMISO _____, identificado con el NIT. 800.256.769-6.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante la mención del área y de la medida de los linderos, la transferencia que se efectuará en virtud del presente contrato por parte del Fideicomitente a favor de la Fiduciaria, se hará como cuerpo cierto e incluye todas las edificaciones, mejoras, anexidades e instalaciones existentes y las que llegaren a levantarse e integrarse al inmueble en el futuro.

[PARAGRAFO TERCERO.- Sobre el inmueble existe liquidación del efecto plusvalía, según Resolución expedida por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona _____, la cual se encuentra vigente, y por lo tanto el notario procede a autorizar la trasferencia del inmueble citado en la cláusula primera de la presente escritura pública, sin acreditar el pago de la plusvalía anotada, de acuerdo a la **Circular No. 003 del 19 de Mayo de 2015** proferida por la **Secretaria de Hacienda Distrital de Bogotá, D.C.**, por tratarse de una unidad que conforma una propiedad horizontal.]¹

CLÁUSULA 10. TRADICIÓN Y SANEAMIENTO DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS.

El Fideicomitente declara que los Bienes Fideicomitidos fueron adquiridos con recursos originados en su actividad comercial y que serán transferidos al Fideicomiso libres de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como hipotecas, embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros. Igualmente se encontrarán a paz y salvo por todo concepto de impuestos, gravámenes, valorizaciones, contribuciones, tasas o cualquier otro concepto semejante, causados y liquidados a la fecha de transferencia, sean de orden nacional, departamental o municipal. En todo caso, el Fideicomitente se obliga a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios sobre el Lote.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Fideicomitente releva expresamente a la Fiduciaria de la obligación de saneamiento al proceder a la enajenación o a la transferencia del Lote y de las Unidades del Proyecto de Construcción.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Lote que será transferido al presente fideicomiso se le realizó un Estudio de títulos por parte de un abogado externo previamente aprobado por la Fiduciaria, en donde consta que el mismo se encuentra libre de toda clase de gravámenes y limitaciones al dominio, tales como hipotecas, embargos, fideicomisos, demandas o pleitos pendientes, condiciones resolutorias de dominio, entre otros, que afecten el desarrollo del proyecto inmobiliario y la futura transferencia de la unidades resultantes de éste.

CLÁUSULA 11. ENTREGA A TÍTULO DE COMODATO DE LOS BIENES

¹ Se incluye sólo para inmuebles ubicados en Bogotá D.C.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Cualquier inmueble que sea transferido en desarrollo del presente Contrato al Fideicomiso que por el presente documento se constituye, será entregado de forma automática a título de Comodato Precario al Fideicomitente, sin necesidad de suscripción de acto jurídico adicional alguno, de conformidad con lo regulado en la presente Cláusula. Al momento de transferirse el inmueble Fideicomitado a un tercero a cualquier título, se dará por terminado el referido Contrato de Comodato que por la presente se regula y entregado a quien haya lugar por parte del Fideicomitente. De conformidad con lo anterior, EL FIDEICOMITENTE responderá ante la FIDUCIARIA y ante los terceros futuros beneficiarios del Fideicomiso, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del dolo, la negligencia, la imprudencia o la impericia en la custodia o el uso que a él se le dé.

LA FIDUCIARIA podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula, en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, o cuando la FIDUCIARIA determine que se presenta perturbación de la tenencia y/o que se le está dando al bien un uso diferente para el cual se ha entregado, con la obligación a cargo del FIDEICOMITENTE de restituirlo en el transcurso de los cinco (5) días calendario siguientes a la recepción de la comunicación escrita por medio de la cual la Fiduciaria solicita la restitución del (los) inmueble (s), después de los cuales la FIDUCIARIA podrá exigir ejecutivamente la restitución, con la sola exhibición de este contrato y la carta o documento de solicitud de la restitución de los bienes. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL FIDEICOMITENTE reconoce y acepta expresamente esta facultad en cabeza de la FIDUCIARIA y por tanto se compromete de manera clara, expresa y exigible a desalojar y restituir el bien, junto con las mejoras entregadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios.

PARÁGRAFO PRIMERO. EL FIDEICOMITENTE no podrá construir ni levantar mejoras de ninguna clase en los inmuebles objeto del presente contrato sin el consentimiento previo y escrito de la FIDUCIARIA, salvo aquellas que conforme a lo establecido en el contrato de fiducia se permitan. No obstante la prohibición, o existiendo la autorización se llegare a levantar o construir mejoras no autorizadas o adicionales, éstas quedarán de propiedad del Fideicomiso, sin que a la terminación del contrato de comodato EL FIDEICOMITENTE pueda solicitar indemnización alguna, retirarlas, ni oponerse a la restitución, ni ejercer derecho de retención; al cual renuncia expresamente y por cualquier causa que le conceda la legislación vigente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna por los perjuicios que EL FIDEICOMITENTE pueda sufrir por causas atribuibles a terceros, ni de robos, hurtos, siniestros causados por incendio, explosión, rayo, terremoto, inundación y en general, por acontecimientos que constituyen fuerza mayor o caso fortuito; y se obliga a restituir a la FIDUCIARIA los inmuebles objeto del presente contrato libres de ocupantes a cualquier título. En el evento de requerir judicialmente la restitución del Inmueble, ésta se tramitará ante la justicia ordinaria.

CLÁUSULA 12. ETAPAS DEL FIDEICOMISO.

Para el cumplimiento del objeto de este contrato se deberán considerar la Etapa Preliminar, Etapa de Ejecución o Construcción y la Etapa de Escrituración y Liquidación.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



En el evento que concurren actividades propias de la Etapa de Ejecución con actividades de la Etapa de Escrituración y Liquidación, se entenderá que la primera no ha concluido hasta tanto no se otorgue el acta de culminación de las obras, suscrita por el Fideicomitente y el Interventor, y la misma sea remitida a la Fiduciaria.

CLÁUSULA 13. ETAPA PRELIMINAR

En la Etapa Preliminar se administrarán los Recursos que depositarán los Beneficiarios de Área a las cuentas del Fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva que administra la Fiduciaria, restringiéndose la disponibilidad de estos recursos por parte del Fideicomitente mientras éste acredita el cumplimiento de las Condiciones para la disposición de los Recursos de los Beneficiarios de Área.

Los contratos de vinculación, cartas de instrucciones o documentos semejantes anteriores deberán darse por terminados a través de los Contratos de Transacción a los Contratos de Vinculación Anteriores, a su vez, los interesados en adquirir Unidades del Proyecto de Construcción suscribirán junto con el Fideicomiso y Fideicomitente, los Contratos de Vinculación, adquiriendo la calidad de Beneficiarios de Área. En los mencionados Contratos se determinarán los pagos que deben efectuar así como la respectiva unidad inmobiliaria que pretenden adquirir.

Para destinar los recursos de los Beneficiarios de Área al desarrollo del referido Proyecto, el Fideicomitente deberá acreditar ante la Fiduciaria el cumplimiento de la totalidad de las Condiciones para la disposición de los Recursos de los Beneficiarios de Área establecidas en el presente documento, en los plazos aquí señalados.

En el evento de no acreditarse las Condiciones para la disposición de los Recursos de los Beneficiarios de Área en el plazo establecido, la Fiduciaria dejará los Recursos a disposición de los Beneficiarios de Área, más los rendimientos generados por el Fondo de Inversión Colectiva, si los hubiere, previa deducción de los impuestos, retenciones y comisiones a que haya lugar.

CLÁUSULA 14. CONDICIONES PARA EJECUTAR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO Y CONDICIONES PARA LA DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA

A. Serán Condiciones para ejecutar la Construcción del Proyecto las siguientes:

1. Que el Fideicomitente haga entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción del Proyecto debidamente ejecutoriada expedida por la autoridad competente.
2. Que el Fideicomitente haya cumplido todas las condiciones para realizar los desembolsos del Crédito Constructor, de acuerdo con lo exigido por el Acreedor Beneficiario, en caso de que hubiere.
3. Que el Fideicomitente haya constituido las pólizas de seguros relacionadas en el numeral 13 de la Cláusula 19 del presente Contrato.

B. Serán Condiciones para la disposición de los recursos de los Beneficiarios de Área las siguientes:

1. La vinculación al Fideicomiso de un número de Beneficiarios de Área equivalente al _____ (___%) por ciento del total de las Unidades del Proyecto, es decir, _____ (___) unidades a construir en el inmueble. En

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



ningún caso se entenderán incluidos dentro de este porcentaje (i) los Encargos Fiduciarios Individuales constituidos por el Constructor, Fideicomitente y/o sus vinculados o subsidiarias, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción; (ii) los Encargos Fiduciarios Individuales sin aportes; y (iii) los Encargos Fiduciarios constituidos por quien venda, transfiera o aporte el(los) inmueble(s) en que se desarrollará el Proyecto al Fideicomitente, los cuales si bien podrán recibirse no podrán tenerse en cuenta para determinar el porcentaje antes indicado; (iv) los Encargos Fiduciarios suscritos por quien pague en especie el precio de las Unidades del Proyecto de Construcción o permute la adquisición de las mismas.

2. Que el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria un concepto favorable del cierre financiero del proyecto por parte de un interventor administrativo y financiero aprobado por la Fiduciaria contratado por el Fideicomitente para tal fin.
3. Que el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria un certificado de tradición del(de los) inmueble(s) sobre el(los) que se desarrollará el Proyecto, con una vigencia no superior a tres (3) días, en la cual conste que el(los) inmueble(s) son propiedad del Fideicomiso, y que el(los) mismo(s) se encuentre(n) libre(s) de gravámenes o limitaciones al dominio, a excepción de la hipoteca por el crédito constructor si hubiere lugar a ello.
4. Que el Fideicomitente entregue a la Fiduciaria certificación escrita firmada por su Representante Legal y por su Revisor Fiscal o Contador en el evento de no requerirlo legalmente, en la que se deje constancia del cumplimiento de la totalidad de las Condiciones establecidas en la presente cláusula. En este documento el Fideicomitente también deberá certificar que ninguno de los Encargos Fiduciarios Individuales tenidos en cuenta para definir el cumplimiento del porcentaje de vinculaciones mencionado anteriormente: i) fueron constituidos por el Constructor o Fideicomitente y/o sus vinculados o subsidiarias, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción; ii) se trata de los Encargos Fiduciarios Individuales sin aportes; y (iii) incluye los Encargos Fiduciarios constituidos por quien venda, transfiera o aporte el(los) inmueble(s) en que se desarrollará el Proyecto.

Para acreditar el cumplimiento de las Condiciones para la disposición de los recursos de los Beneficiarios de Área, el Fideicomitente tendrá un término de ____ (__) días contados a partir de la suscripción del presente contrato, prorrogable automáticamente por una sola vez por el mismo término del inicialmente pactado, para cumplir las Condiciones establecidas en la presente Cláusula.

Parágrafo Primero.- En caso de que no se logre el cumplimiento de las Condiciones para la disposición de los Recursos de los Beneficiarios de Área dentro del período aquí indicado, se procederá a la restitución a los Beneficiarios de Área de los recursos transferidos en virtud de los Contratos de Vinculación suscritos, sin que este evento genere a favor de los Beneficiarios de Área rendimientos distintos de aquellos generados por la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, previa deducción de los tributos y/o costos que se causen.

En el evento en que para el cumplimiento de las Condiciones, el Fideicomitente requiera un plazo mayor al indicado en la presente Cláusula y el de su prórroga, el Fideicomitente debe obtener de los Beneficiarios de Área una autorización expresa y por escrito en este sentido. En todo caso, para que dicho plazo mayor sea válido y se pueda proceder a la modificación del Contrato, el Fideicomitente debe acreditar ante la Fiduciaria en debida forma que cuenta con la autorización de todos los Beneficiarios de Área.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



CLÁUSULA 15. ETAPA DE EJECUCIÓN O CONSTRUCCIÓN.

Esta etapa comenzará en el momento en que i) el Fideicomitente y sus socios hayan otorgado el pagaré con carta de instrucciones mencionado en el numeral 17 de la cláusula 17 del presente Contrato y que corresponde al Anexo No. __ del presente Contrato; ii) se acrediten las condiciones establecidas en el Encargo Fiduciario _____ para el giro de los recursos a favor del Fideicomitente y se suscriba el Acta de Inicio de las Obras. La Etapa concluirá en el momento en que: i) se suscriba el acta de culminación de las obras suscrita por el Fideicomitente y el Interventor, ii) se suscriba la primera escritura de transferencia de una de las Unidades del Proyecto de Construcción. Esta Etapa tendrá una duración estimada de ____ (__) meses prorrogables automáticamente por ____ (__) meses más.

En esta etapa se deberán cumplir las siguientes actividades:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE.

- 1) Impartir la instrucción y transferir el Lote a favor del Patrimonio Autónomo que por este documento se constituye, a título de fiducia mercantil irrevocable.
- 2) Adelantar sobre el Lote todas las obras necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción hasta su culminación.
- 3) Suscribir los Contratos de Vinculación con los Beneficiarios de Área de acuerdo con el formato establecido por la Fiduciaria.
- 4) Contratar bajo su exclusiva responsabilidad los suministros y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al Proyecto de Construcción.
- 5) Remitir a la Fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes en el Fideicomiso.
- 6) Gestionar y entregar a la Fiduciaria los siguientes documentos: planos de alinderamiento y minuta de reglamento de propiedad horizontal y todos los demás documentos, planos, permisos y otros bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el Proyecto de Construcción.
- 7) Presentar a la Fiduciaria la radicación de documentos otorgada por la autoridad competente para la enajenación y/o transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción.
- 8) Llevar el control presupuestal del Proyecto de Construcción.
- 9) Destinar los recursos que le desembolse el Fideicomiso única y exclusivamente, al pago de las obligaciones con los proveedores y contratistas, cubriendo únicamente los insumos y/o servicios para el desarrollo del Proyecto de Construcción, cumpliendo la prelación de pagos establecida.
- 10) Declarar, liquidar y pagar bajo su exclusiva responsabilidad y con cargo a sus propios recursos dinerarios, el impuesto predial y demás tributos inherentes al Lote.
- 11) Otorgar junto con la Fiduciaria la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal y obtener el registro de la misma, obligándose a asumir la administración provisional y entrega de bienes comunes al administrador definitivo de la propiedad horizontal que surja.
- 12) Declarar y pagar el impuesto de delineación urbana.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- 13) En el evento en que el Fideicomitente acuerde con un tercero la transferencia de una Unidad del Proyecto de Construcción mediante permuta o pago en especie, el Fideicomitente deberá suscribir con dicho tercero un contrato de transacción mediante el cual se reconoce el pago en especie como parte de pago de la Unidad del Proyecto de Construcción, el cual deberá estar soportado con todos los documentos contables y jurídicos exigidos para el efecto por la Fiduciaria, incluyendo, pero sin limitarse, los documentos exigidos para dar cumplimiento a las políticas de la Fiduciaria sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo; en consecuencia de lo anterior, el Fideicomitente se obliga a abstenerse de suscribir el citado contrato de transacción y de llevar a cabo este tipo de negociaciones hasta tanto la Fiduciaria haya validado y aprobado de manera previa y por escrito los documentos que esta haya exigido para admitir la operación.
- 14) Proyectar el reglamento de propiedad horizontal y tramitar su otorgamiento y registro, para lo cual deberá tener las obligaciones que se han contraído con los Beneficiarios de Área en los Contratos de Vinculación al Fideicomiso.
- 15) Aportar al Fideicomiso todas las mejoras que se adelanten en el Lote y suministrar toda la información necesaria para su contabilización, de conformidad con los formatos previamente aprobados por la Fiduciaria donde se relacionen de forma detallada los respectivos costos y, que el Fideicomitente deberá remitir a la Fiduciaria mensualmente y según el procedimiento definido para el efecto por la Fiduciaria.
- 16) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA.

- 1) Suscribir como vocera del Fideicomiso y junto al Fideicomitente, los Contratos de Vinculación con los Beneficiarios de Área interesados en adquirir Unidades del Proyecto de Construcción.
- 2) Suscribir como vocera del Fideicomiso y junto con el Fideicomitente, los contratos de transacción mencionados en el numeral 13 del literal A anterior, siempre y cuando, tanto el Fideicomitente como el futuro Beneficiario de Área, hayan cumplido con el suministro de todos los soportes legales, contables y de información del cliente exigidos por la Fiduciaria. En caso contrario, la Fiduciaria podrá abstenerse de reconocer las negociaciones adelantadas entre aquéllos.
- 3) Recibir las sumas de dinero que transfieran los Beneficiarios de Área, efecto para el cual la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, constituirá una participación en los Fondos de Inversión Colectiva específica para el Proyecto de Construcción.
- 4) Realizar los pagos y desembolsos descritos en el presente contrato con los recursos del Fideicomiso, de acuerdo con la prelación establecida, hasta el monto de los recursos existentes y disponibles para ello en el Fideicomiso, para lo cual deberá contar con la aprobación previa y escrita del Interventor.
- 5) Otorgar como vocera del Fideicomiso con cargo al mismo, junto con El Fideicomitente la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto de Construcción la cual debe ser proyectada, y tramitada por el Fideicomitente.
- 6) Proceder a la devolución de los recursos transferidos por los Beneficiarios de Área en caso de que los Encargos de Vinculación se terminen o se resuelvan, según cada evento, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con recursos para esto.
- 7) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

CLÁUSULA 16. ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Cumplidas las actividades de la Etapa de Ejecución se procederá a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción. Una vez concluya la etapa de escrituración, estimada en un plazo de _____ meses, lo cual comprenderá todas las Unidades del Proyecto de Construcción, se procederá a la liquidación del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el presente Contrato.

Durante esta etapa se realizarán las siguientes actividades:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE.

- 1) Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de las escrituras de transferencia a título de beneficio y de los documentos que la Fiduciaria deba suscribir en desarrollo de este contrato. La Fiduciaria se reserva el derecho de formular observaciones e introducir o pedir el cambio de su contenido.
- 2) Tramitar la escrituración y registro de las Unidades del Proyecto de Construcción.
- 3) Realizar la entrega material de las Unidades del Proyecto de Construcción a cada uno de los Beneficiarios de Área y remitir a la Fiduciaria las actas de entrega correspondientes.
- 4) Entregar las zonas comunes a la firma administradora o a la Copropiedad en los términos de la Ley 675 de 2001 y enviar el acta de entrega respectiva a la Fiduciaria.
- 5) Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del Proyecto, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
- 6) Remitir a la Fiduciaria copia de las constancias de inscripción de las escrituras de transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción, a favor de los Beneficiarios de Área.
- 7) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

- 1) Otorgar las escrituras públicas de transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área en su condición de vocera del Fideicomiso, de conformidad con los Contratos de Vinculación suscritos, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo con el Fideicomiso y se hayan cumplido las demás condiciones establecidas en el presente contrato.
- 2) Transferir al Fideicomitente todos los activos remanentes del Fideicomiso, previo cumplimiento de la totalidad de las obligaciones a cargo del Fideicomitente contenidas en el presente contrato.
- 3) Entregar al Fideicomitente dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la rendición final de cuentas.
- 4) Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

Durante el período de la liquidación, sólo procederán para la Fiduciaria, gestiones directamente relacionadas con tal fin. Todos los gastos que se originen en la liquidación estarán a cargo del Fideicomiso y/o del Fideicomitente, en su defecto.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



PARÁGRAFO: Podrá procederse a la escrituración de las Unidades del Proyecto de Construcción desde la Etapa de Ejecución y continuar durante dicha etapa, si el proyecto así lo permite.

CLÁUSULA 17. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito las Partes así lo convengan.

CLÁUSULA 18. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE.

- 1) Suscribir los Contratos de Transacción a los Contratos de Vinculación Anteriores de conformidad con los términos establecidos en el presente Contrato de Fiducia.
- 2) Suministrar a la Fiduciaria un Avalúo Técnico de Avance de Obras por parte de un interventor y, enviar una certificación firmada por el Representante Legal y el Revisor Fiscal o, contador, en caso de no exigírsele a la sociedad legalmente, en donde consten las mejoras y costos que hasta la fecha ha tenido el proyecto, de conformidad con el Anexo No. __ del presente Contrato.
- 3) Instalar una valla de acuerdo con las normas de planeación y de la Superintendencia Financiera correspondientes, donde se mencione a la Fiduciaria como administradora de los bienes y recursos del Proyecto de Construcción, todo de conformidad con el Manual de Imagen para Temas Inmobiliarios de Fiduciaria Corficolombiana S.A. y lo previsto especialmente en la Parte I Título III Capítulo I y Parte II título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen. La Fiduciaria suministrará el modelo de la leyenda que debe ser incluida en la valla, al igual que las condiciones exigidas por la Superintendencia Financiera. El Fideicomitente deberá retirar la publicidad en donde se encuentre la imagen de la Fiduciaria en el momento en que le sea requerido por ésta última. En el evento que el Fideicomitente no realice lo solicitado, deberá garantizar acceso al sitio donde se encuentre la correspondiente publicidad para que la misma sea retirada.
- 4) Promover bajo su cuenta y riesgo las negociaciones y/o transferencia de las Unidades del Proyecto de Construcción.
- 5) No hacer retiro de utilidades anticipadas.
- 6) Suscribir los Contratos de Vinculación al Fideicomiso _____ junto con los Beneficiarios de Área y la Fiduciaria.
- 7) Coordinar y gestionar por cuenta de la Fiduciaria Corficolombiana, el correcto diligenciamiento por parte de los Beneficiarios de Área, de los formularios que le entregue la Fiduciaria, los cuales deben ser remitidos a dicha entidad con el fin de que ésta lleve a cabo los procedimientos institucionales diseñados para el efectivo conocimiento de cliente de que tratan la Circular Básica Jurídica Parte I, Título IV, Capítulo IV norma del SARLAFT expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el Manual del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT de la entidad, y para la verificación de la información proporcionada en dichos formularios. La Fiduciaria, con base en los resultados del análisis de la información de conocimiento del cliente, aceptará o se abstendrá de iniciar las correspondientes relaciones contractuales. Presentar mensualmente un informe a la Fiduciaria con indicación de las actividades realizadas, incluyendo lo relativo a trámites de permisos y licencias entre otros.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

- 8) El Fideicomitente se obliga a entregará a la Fiduciaria copia de las licencias aprobadas, pagadas y vigentes.
- 9) Contratar directamente los servicios y suministro de bienes o materiales requeridos para la ejecución del Proyecto de Construcción. Definir los honorarios y los términos de cada contrato necesarios para la ejecución del Proyecto de Construcción.

PARÁGRAFO: Ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso tienen injerencia o responsabilidad alguna relacionada con la celebración de los contratos de que trata el presente numeral y el anterior, con la ejecución de los mismos y el pago de honorarios que genere.

- 10) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes fideicomitados transferidos en desarrollo del presente contrato y los que se adicionen al Fideicomiso, en particular por las Unidades del Proyecto de Construcción, conforme a la ley, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y a la Fiduciaria en dicho sentido. En todo caso se obliga al saneamiento y a responder a la Fiduciaria y a terceros adquirentes del(los) bien(es) por los cargos no pagados a las entidades distritales, de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios. El Fideicomitente desde ahora autoriza a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir la propiedad del (los) bien(es) inmueble(s), sin que la Fiduciaria asuma responsabilidad alguna por este concepto.
- 11) El Fideicomitente será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016 y las demás normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan, eximiendo a la Fiduciaria y al Fideicomiso de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
- 12) Remitir a la Fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de entrega de información en las rendiciones de cuentas y en los informes periódicos que deberán ser suministrados a los Beneficiarios de Área.
- 13) El Fideicomitente deberá presentar a la Fiduciaria una certificación semestral en la cual se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del presente Contrato.
- 14) Contratar por su cuenta y riesgo un Supervisor Técnico independiente de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016.
- 15) Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios
- 16) Mantener los inmuebles fideicomitados a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados del Lote, quedando facultada la Fiduciaria para exigir en cualquier



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la Fiduciaria obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.

- 17) Remitir semestralmente a la Fiduciaria una certificación firmada por el representante legal y revisor fiscal, en donde conste que el Fideicomitente está cumplimiento con su obligación de administrar el sistema de costeo del proyecto inmobiliario de conformidad con la normatividad, la descripción detallada de las partidas que integran las subcuentas de terrenos, las construcciones en curso, y los bienes terminados.
- 18) Pagar directamente a la Fiduciaria la remuneración pactada durante cada etapa, y aportar los recursos necesarios en caso que no existan suficientes o disponibles en el Fideicomiso.
- 19) En el caso que la Fiduciaria se lo solicite, otorgar pagaré en blanco con la respectiva carta de instrucciones con el fin de garantizar todas las obligaciones que se generen a su cargo, con ocasión del presente contrato.
- 20) Responder jurídica y económicamente por sus trabajadores, quienes no tendrán relación laboral alguna con el Fideicomiso ni con la Fiduciaria.
- 21) Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
- 22) Suministrar y actualizar la información requerida por la Fiduciaria para llevar a cabo la adecuada vinculación de los Beneficiarios de Área al Fideicomiso. Para el efecto, el Fideicomitente deberá apoyar a los Beneficiarios de Área para que suministren dicha información dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que haya realizado la primera entrega de recursos. Este plazo solamente será aplicable cuando los recursos entregados no excedan del monto equivalente a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, en caso contrario, los documentos deberán ser presentados a la Fiduciaria antes de realizar el primer giro de recursos al Fideicomiso.
- 23) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.
- 24) Suministrar a tiempo, en forma suficiente y exacta, los balances, flujos de caja, avances de contratos, cuentas pendientes e informes sobre obras ejecutadas, el método de cálculo usado para su determinación, las obras contratadas y faltantes. En caso que el Proyecto inmobiliario cuente con retrasos de conformidad con el plan establecido, se deberán exponer las razones que llevaron a dichas demoras en la ejecución del mismo.
- 25) El Fideicomitente adelantará el Proyecto de Construcción sobre el Lote, ejerciendo la tenencia de los inmuebles a título de comodato precario de conformidad con el contrato que El Fideicomitente se obliga a suscribir con la Fiduciaria, por lo que se obliga de manera especial a: a) Conservar el Lote y la construcción que en él se levante, empleando el mayor cuidado para este fin, respondiendo hasta de la culpa levísima, en los términos del Artículo 63 del Código Civil. b) Pagar los servicios públicos hasta la entrega de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Beneficiarios de Área, así como cualquier impuesto, tasa, contribución o gravamen que



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

afecte los mismos; c) Responder por la calidad de la obra y por cualquier deterioro del Lote y de la construcción que en él se levante y de su pérdida total o parcial, si a ello hubiere lugar, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En cualquier evento de deterioro o pérdida, El Fideicomitente deberá dar aviso a la Fiduciaria y deberá proceder a repararlos por su cuenta y riesgo, y dejarlos en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con su naturaleza, a entera satisfacción de la Fiduciaria, dentro del término indicado por la misma.

- 26) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación que se ocasionen por su culpa o de terceros a los bienes que conforman el Fideicomiso, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al Fideicomiso o a terceros afectados.
- 27) Mantener los inmuebles Fideicomitados a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos derivados del Lote, quedando facultada la Fiduciaria para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre mediante copia auténtica, que se ha cumplido con este tipo de obligaciones, no estando la Fiduciaria obligada a asumir ningún gasto de esta naturaleza.
- 28) Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo de la realización de cualquier Otrosí al Contrato de Fiducia, solicitado por el Fideicomitente, el cual tendrá un costo de un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente, excluyendo de este costo únicamente los Otrosíes que se realicen por modificaciones de normas o por solicitud de la Fiduciaria.
- 29) Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada una de las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Fideicomiso.
- 30) El Fideicomitente asumirá todos los gastos derivados de las actuaciones judiciales o extra-judiciales en los que deba comparecer la Fiduciaria como vocera del patrimonio autónomo, lo cual incluye honorarios de abogados, solicitud de copias, costas procesales, dictámenes periciales, entre otras.
- 31) Asumir directamente o con los recursos del Fideicomiso, el costo por la expedición de los certificados de tradición y libertad que se requieran durante el desarrollo del mismo.
- 32) Para todos los efectos legales el Fideicomitente renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.
- 33) Asumir la administración provisional de la propiedad horizontal que surja del desarrollo del Proyecto de Construcción, y entregar los bienes comunes al administrador definitivo de la misma.
- 34) Adelantar el cobro prejurídico y jurídico, de las obligaciones a cargo de los Beneficiarios de Área que presenten mora en el cumplimiento de sus obligaciones. Para tales efectos la Fiduciaria otorgará los poderes especiales a los abogados que para tal fin designe y contrate el Fideicomitente.



- 35) En caso de Terminación y Liquidación del Contrato de Fiducia, estando en curso una o varias demandas judiciales en contra del Fideicomiso, el Fideicomitente con la suscripción del presente documento se obliga a aceptar la sucesión procesal, en los términos del artículo 60 del Código de Procedimiento Civil, sin otra formalidad que la solicitud que en tal sentido le realice la Fiduciaria y asumiendo los derechos y obligaciones del (de los) proceso(s) y todas las cargas y responsabilidades que impliquen la adquisición de la cosa litigiosa del (de los) proceso(s) en curso, por la extinción del Fideicomiso.
- 36) Realizar por cuenta de la Fiduciaria las entrevistas de los Beneficiarios de Área y solicitar a éstos últimos el diligenciamiento completo de los formularios de conocimiento de cliente suministrados por la Fiduciaria junto con los soportes de información exigidos como requisitos fundamentales que debe acatar la Fiduciaria para dar cumplimiento a la normatividad vigente que regula el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y a las políticas y procedimientos de la Fiduciaria contenidas en el Manual SARLAFT. Una vez remitida por el Fideicomitente, la Fiduciaria verificará la información de conocimiento del cliente y rechazará aquella información que no cumpla con lo establecido en la normatividad vigente y las políticas de la Fiduciaria.

Abstenerse de incurrir en conductas que atenten contra las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional, referidas en la Consideración No. 1.1 del presente Contrato.

CLÁUSULA 19. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE EN SU CALIDAD DE GERENTE DEL PROYECTO.

Son funciones del Gerente del Proyecto, entre otras, las siguientes:

- 1) Controlar y vigilar la ejecución del Proyecto de Construcción en todos sus aspectos.
- 2) Controlar la calidad de la construcción y el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto de Construcción, al igual que de su normal desarrollo dentro de los períodos proyectados.
- 3) Elaborar el Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente al Proyecto de Construcción y gestionar su otorgamiento y registro, para lo cual deberá tener en cuenta las obligaciones contraídas con los Beneficiarios de Área en los Contratos de Vinculación.
- 4) Manejar financiera y administrativamente el Proyecto de Construcción. En desarrollo de esta función, solicitará a la Fiduciaria los giros que ésta deba hacer de conformidad con el presente contrato, para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
- 5) Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del Proyecto, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
- 6) Gestionar directamente el otorgamiento del crédito necesario para el desarrollo de las obras del Proyecto de Construcción, del cual el Fideicomiso podrá ser el deudor. En éste último evento el Fideicomitente impartirá las

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



instrucciones necesarias para que la Fiduciaria en su exclusiva calidad de vocera del Fideicomiso suscriba el respectivo pagaré y los documentos necesarios para la formalización, desembolso y constitución de hipoteca como garantía del respectivo crédito.

- 7) Gestionar la cancelación de la hipoteca de mayor extensión sobre el Lote y sobre cada una de las Unidades del Proyecto de Construcción, cuando las mismas deban ser transferidas a los Beneficiarios de Área.
- 8) Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones de los diferentes contratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto de Construcción.
- 9) Reportar a la Fiduciaria las mejoras incorporadas al Lote, de conformidad con los formatos previamente aprobados por Ella, relacionando de forma detallada los respectivos costos de las mismas, según el procedimiento que defina la Fiduciaria.
- 10) Controlar las sumas de dinero transferidas por los Beneficiarios de Área mediante conciliaciones periódicas con la Fiduciaria.
- 11) Remitir a la Fiduciaria, antes de la liquidación definitiva del presente contrato, copia de la constancia de calificación o certificado de tradición en el que conste que los actos de transferencia de los inmuebles del Fideicomiso fueron efectivamente inscritos en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.
- 12) Contratar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, las pólizas que relacionadas a continuación, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO _____:

- a) Póliza todo riesgo en construcción: El valor asegurado será el que establezca el Fideicomitente, o la entidad financiera que otorgue algún crédito si fuere el caso, para el desarrollo del Proyecto.
- b) Póliza de responsabilidad civil extracontractual: Por una cuantía equivalente al 10% del valor total de los costos directos de la obra desarrollada y con una vigencia de la duración de la obra y tres (3) meses más, la cual puede estar incorporada como un componente de la Póliza Todo Riesgo Construcción.
- c) Póliza de seguro para equipos y maquinaria: por una cuantía equivalente a la suma de dinero que se requeriría para la adquisición de un bien nuevo de la misma clase, marca, modelo, capacidad y características, incluyendo los gastos de montaje y transporte.

Cuando las pólizas se vean afectadas por la ocurrencia de siniestros, éstas deberán reponerse con cargo a los recursos del Fideicomiso, siendo obligación del Fideicomitente, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria efectúe tal pago, reembolsar tales recursos al Fideicomiso.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- 13) Adicionalmente a las pólizas anteriormente mencionadas, el Fideicomitente podrá contratar las siguientes pólizas adicionales con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia:
- (a) Póliza de garantía de manejo y buena inversión del anticipo: Por una cuantía igual al cien por ciento (100%) del valor del anticipo o pago anticipado que reciba el Fideicomitente en dinero o especie, la cual debe estar vigente por el tiempo de duración de la Etapa de Ejecución.
 - (b) Póliza de garantía de pago de salarios y prestaciones sociales: Para amparar las obligaciones que se adquieran con los empleados que se contraten para las labores propias de construcción, cuyo valor no podrá ser inferior al 5% del valor total de mano de obra señalada en el presupuesto de obra, con una vigencia igual a la duración de la obra y tres (3) años más.
 - (c) Póliza de estabilidad de la obra: Por una cuantía no inferior al 10% del valor total de los costos directos de la obra y cuya vigencia no sea inferior a cinco años contados a partir de la fecha de culminación de las obras, según el acta suscrita por el Fideicomitente y el Interventor. Lo anterior sin perjuicio del amparo de perjuicios patrimoniales al que está obligado el Fideicomitente en su condición de enajenador, de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016.
- 14) Entregarle a los Beneficiarios de Área en el momento de suscribir el Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación al Fideicomiso copia del presente contrato de fiducia mercantil y de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 15) Otorgar solidariamente, junto con sus socios con participación superior al cinco por ciento (5%), a favor de FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A., un pagaré a la vista y con espacios en blanco, con autorización para que la Fiduciaria lo llene según las instrucciones impartidas en la respectiva carta de instrucciones, y en la cual se preverá que el valor de dicho pagaré será por el total de las sumas que el suscriptor haya debido entregar a la Fiduciaria y/o al Patrimonio Autónomo, debido a las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato incluyendo, pero sin limitarse: i) pago de comisión Fiduciaria, ii) pago de impuestos sobre los inmuebles Fideicomitados y/o el Lote y/o las Unidades del Proyecto de Construcción, iii) anticipos otorgados al Fideicomitente que no hayan sido legalizados dentro de los términos establecidos por la Fiduciaria. En lo que respecta a los anticipos mencionados en el numeral iii) anterior, estos sólo serán ejecutados a través del pagaré aquí mencionado cuando el Fideicomitente no haya otorgado la póliza mencionada en el literal (a) del numeral 13 de la presente cláusula. Dicho pagaré podrá ser utilizado por la Fiduciaria para adelantar el cobro de las sumas adeudadas. El pagaré mencionado en este numeral se adjunta al presente contrato como Anexo No. ___.

CLÁUSULA 20. PROHIBICIONES PARA EL FIDEICOMITENTE.

- 1) Recibir directamente o través de sus agentes o empleados recursos a cualquier título derivados de la suscripción de los Contratos de Vinculación al Fideicomiso _____, de las escrituras públicas de transferencia a título de beneficio y de cualquier otra manera de comercialización relacionados con las Unidades del Proyecto de Construcción, por lo tanto deberá dar las instrucciones para que dicho recursos sean consignados única y exclusivamente en la cuenta del Fideicomiso que para el efecto abrirá la Fiduciaria.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Contaduría: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° SC 2779-1

- 2) Ofrecer las Unidades del Proyecto de Construcción mediante mecanismos diferentes a los Contratos de Vinculación al Fideicomiso _____ o transferencia a título de beneficio. Una vez conozca la Fiduciaria esta situación, la comunicará al Fideicomitente para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del evento, resuelva por su cuenta y riesgo el o los negocios celebrados en infracción de esta prohibición o consigne en la cuenta del Fideicomiso el precio total y/o las sumas de dinero relacionadas con el inmueble o los inmuebles respectivos, según la lista de precios.
- 3) Efectuar cambios en el Contrato de Vinculación al Fideicomiso _____ o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria.
- 4) Presentar documentos falsos a la Fiduciaria.
- 5) Hacer retiro de utilidades anticipadas.
- 6) Celebrar cualquier tipo de contrato sobre el Lote o el Proyecto de Construcción.
- 7) Desviar recursos del Proyecto de Construcción.
- 8) Entregar las Unidades del Proyecto de Construcción sin haberse otorgado la escritura de transferencia a título de beneficio.

CLÁUSULA 21. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE.

- 1) Exigir a la Fiduciaria la rendición de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato conforme a la legislación vigente.
- 2) Los demás derechos establecidos en este contrato y en la Ley.

CLÁUSULA 22. OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.

1. Transferir a favor del Fideicomiso las sumas de dinero descritas en el respectivo Contrato de Vinculación.
2. Gestionar directamente ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia un crédito en el caso que lo requiera con el fin de cumplir con la obligación de transferencia de sumas de dinero descritas en el Contrato de Vinculación.
3. Sujetarse a las condiciones establecidas en el presente Contrato de Fiducia Mercantil relacionadas con su participación en la ejecución del Proyecto.
4. Colaborar para el cumplimiento de la finalidad del negocio fiduciario.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



5. Atender los gastos a su cargo previstos en el presente Contrato y en el Contrato de Vinculación.
6. Suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia de la propiedad de la respectiva unidad inmobiliaria.
7. Acudir a la entrega que le efectuará el Fideicomitente de la correspondiente unidad inmobiliaria.
8. Abstenerse de incurrir en conductas que atenten contra las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional, referidas en la Consideración No. 1.1 del presente Contrato.
9. Los demás previstos en el presente Contrato de Fiducia Mercantil y en el Contrato de Vinculación.

CLÁUSULA 23. DERECHOS DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA.

1. Que se le restituyan las sumas de dinero aportadas y los eventuales rendimientos en el evento que no se cumplan las Condiciones para inicio de la Fase de Ejecución.
2. Que le sea transferida libre de todo gravamen la respectiva unidad inmobiliaria a título de beneficio en fiducia mercantil, en los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Vinculación.
3. Exigir a la Fiduciaria el cumplimiento de sus obligaciones
4. Que la Fiduciaria le haga entrega de la rendición semestral de cuentas.
5. Pedir al Superintendente Financiero de Colombia por causa justificada, la remoción del fiduciario.
6. Los demás previstos en el presente Contrato de Fiducia Mercantil y en el Contrato de Vinculación.

CLÁUSULA 24. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA.

- 1) Suscribir como vocera del Fideicomiso y junto al Fideicomitente, los Contratos de Vinculación al Fideicomiso _____ con los Beneficiarios de Área interesados en adquirir Unidades del Proyecto de Construcción.

En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato, la Fiduciaria identifique que el Proyecto o el Contrato de Fiducia en sí mismo implican algún riesgo adicional para los Beneficiarios de Área, deberá informarles lo correspondiente mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en la Fiduciaria.

- 2) Verificar, a través del Encargo Fiduciario de Preventas denominado “ _____”, el cumplimiento de las Condiciones para la Entrega de los Recursos.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- 3) Recibir las sumas de dinero que transfieran los Beneficiarios de Área, efecto para el cual la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, constituirá una participación en el Fondo de Inversión Colectiva específico para el Proyecto de Construcción.
- 4) Mantener los controles operativos necesarios para permitir el cumplimiento de la obligación establecida en el numeral 22 de la Cláusula 18 del presente Contrato, a cargo de los Beneficiarios de Área.
- 5) Proceder a la devolución de los recursos transferidos por los Beneficiarios de Área en caso de que los Contratos de Vinculación al Fideicomiso _____ se terminen o se resuelvan, según cada evento, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con recursos para esto.
- 6) Recibir el(los) bien(es) Fideicomitado(s) y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
- 7) Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del contrato fiduciario.
- 8) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y actuar respecto de ellos en la forma y con los requisitos previstos en el contrato fiduciario.
- 9) Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual llevará una contabilidad y generará los estados financieros correspondientes.
- 10) Solicitar instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el contrato fiduciario, cuando así lo exijan las circunstancias.
- 11) La Fiduciaria está facultada para suscribir como vocera y administradora del Fideicomiso, la escritura pública de Hipoteca con el Acreedor Beneficiario sobre los inmuebles Fideicomitados, con el objeto de garantizar el pago de las obligaciones contraídas por el Fideicomitente o por el Fideicomiso, para la obtención de los recursos destinados al desarrollo del proyecto. Igualmente, tendrá las facultades para firmar conjuntamente con El Fideicomitente el(los) pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el Acreedor Beneficiario para la legalización del crédito constructor.
- 12) Rendir al Fideicomitente cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad mínima de seis (6) meses, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, las primeras rendiciones de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se harán con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio. En caso de que existieren recursos vinculados al Fideicomiso invertidos en alguno de los Fondos de Inversión Colectiva, la Fiduciaria enviará mensualmente el extracto correspondiente. La Fiduciaria, en desarrollo del deber de rendir cuentas, atenderá lo previsto en el numeral 6.1.4 de la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.

- 13) Remitir informes semestrales a los Beneficiarios de Área, en los cuales se incorpore toda la información establecida en el numeral 6.2.1 de la Parte II Título II Capítulo I de la Circular Básica Jurídica.
- 14) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
- 15) Responder ante el Fideicomitente por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
- 16) Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
- 17) Destinar el Inmueble Fideicomitado a la finalidad establecida en este Contrato.
- 18) Presentar dentro de los quince (15) día hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
- 19) Elaborar un informe mensual el cual deberá ser presentado al Fideicomitente, en el cual se describa detalladamente la labor desarrollada por la Fiduciaria en el respectivo periodo. Si la Fiduciaria no recibe reparo alguno al informe presentado dentro de las cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su recibo por parte del Fideicomitente, este se entenderá aprobado.
- 20) Abstenerse de incurrir en conductas que atenten contra las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional, referidas en la Consideración No. 1.1 del presente Contrato.
- 21) Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA 25. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

- 1) La responsabilidad que adquiere la Fiduciaria es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- 2) La Fiduciaria sólo será responsable por la recepción, pago y desembolso con los recursos existentes en el fideicomiso, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones del Fideicomitente ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato.
- 3) La Fiduciaria no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades resultantes del Proyecto de Construcción.
- 4) La Fiduciaria no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del Proyecto ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. La Fiduciaria no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del Fideicomitente.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución en los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO TERCERO: Los eventuales retardos de la Fiduciaria para ejercer sus derechos frente al Fideicomitente por incumplimiento de las obligaciones a cargo de éste previstas en el presente contrato, no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de la Fiduciaria a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: Lo estipulado en la presente cláusula debe incorporarse en el texto de los contratos que suscriba la Fiduciaria con los Beneficiarios de Área.

CLÁUSULA 26. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.

- 1) Conservar el derecho de dominio y posesión que ejerce sobre el Fideicomiso en los términos del presente contrato de fiducia mercantil y, por tanto, los bienes fideicomitados estarán afectos a la finalidad establecida en este contrato.
- 2) Renunciar a su gestión en los términos previstos en el Artículo 1232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- 3) Abstenerse de realizar pagos con recursos del Fideicomiso o suscribir cualquier documento en nombre del mismo, cuando el Fideicomitente se encuentre en una mora superior a treinta (30) días en el pago de la Comisión Fiduciaria.
- 4) Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

CLÁUSULA 27. INTERVENTORÍA DEL PROYECTO.

El Interventor será seleccionado por el Fideicomitente y contratado por el mismo. Son funciones del interventor, entre otras, las siguientes:

- 1) Revisar el presupuesto general, y los presupuestos parciales de las distintas obras de la edificación y las especificaciones detalladas de los mismos.
- 2) Autorizar por escrito los pagos ordenados, de conformidad con la prelación de pagos y el procedimiento establecido en el contrato de fiducia.
- 3) Revisar durante toda la construcción, los comprobantes y soportes de los pagos que autoriza.
- 4) Informar por escrito a la Fiduciaria cualquier irregularidad que descubra en la construcción.
- 5) Visitar la obra con la frecuencia que ésta lo requiera, para mantener un contacto permanente con la ejecución del Proyecto de Construcción.
- 6) Informar mensualmente por escrito a la Fiduciaria sobre el avance de la obra y los gastos efectuados en tal período.
- 7) Impulsar la constitución del comité de compras y presupuesto y del comité de obra.
- 8) Asistir al comité de compras y presupuesto y al comité de obra que adelante el Fideicomitente.
- 9) Las demás funciones técnicas y administrativas que surjan de la ejecución de su labor como Interventor.

PARÁGRAFO: Los honorarios del Interventor serán los que se establezcan en común acuerdo entre éste y el Fideicomitente.

CLÁUSULA 28. PRELACION DE PAGOS Y DESEMBOLSOS.

Con los recursos del Fideicomiso, la Fiduciaria efectuará pagos y desembolsos, previa aprobación del Interventor y con la siguiente prelación:

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781
Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184
Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824
Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208
Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444
contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- 1) Comisión a favor de la Fiduciaria, quien quedará facultada para descontarla directamente de los Recursos, sin aprobación previa del Fideicomitente o del Interventor, en los términos previstos en el presente Contrato.
- 2) Pagos al Acreedor Beneficiario, sin requerirse aprobación previa del Fideicomitente o del Interventor, en los términos previstos en el presente contrato.
- 3) Costos directos para la ejecución del Proyecto de Construcción al Fideicomitente.
- 4) Costos indirectos financiados del Proyecto de Construcción, así definidos en el presupuesto de obra presentado por el Fideicomitente, los cuales incluyen las comisiones de la Fiduciaria que ésta debitará directamente.
- 5) Excedentes del Proyecto de Construcción para el Fideicomitente.

CLÁUSULA 29. PROCEDIMIENTO PARA LOS DESEMBOLSOS REQUERIDOS POR EL FIDEICOMITENTE PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN.

La Fiduciaria girará en un término de cinco (5) días al Fideicomitente, mediante abono en cuenta bancaria o cheques, el valor que éste solicite discriminado por ítems y proveedores, previa autorización del Interventor y teniendo en cuenta los recursos disponibles en el Fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no realizará pagos ni desembolsos sino hasta cuando verifique el ingreso de los dineros a su cuenta. Por tal motivo, el ingreso de los dineros necesarios para cubrir un pago o desembolso, 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 o desembolso respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria será responsable por las retenciones a que haya lugar en desarrollo de la fiducia, de conformidad con lo establecido en el Artículo 102 Numeral 5 del Estatuto Tributario.

CLÁUSULA 30. COMISIÓN FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA recibirá como remuneración por su gestión, la siguiente comisión:

- 1) En la Etapa de Ejecución o Construcción, una comisión equivalente a _____, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha en que se verifiquen las Condiciones de Entrega de los Recursos en el Encargo Fiduciario _____ firmado entre la Fiduciaria y el Fideicomitente, hasta el cumplimiento de los requisitos exigidos para pasar a la Etapa de Escrituración y Liquidación.

Dicha comisión contempla la realización de _____ (____) pagos mensuales, de tal manera que por cada pago adicional, se cobrará la suma de _____ más IVA (\$_____ + IVA). El valor anteriormente mencionado se ajustarán a partir del 1 de enero de cada año de conformidad con el índice de precios al consumidor anual certificado por el DANE o la autoridad correspondiente.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- 2) En la Etapa de Escrituración y Liquidación una comisión equivalente a _____ (___) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES MÁS IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la fecha en que se verifique el cumplimiento de los requisitos exigidos para pasar a esta Etapa, hasta la Liquidación del Fideicomiso.
- 3) En cualquiera de las etapas del Fideicomiso, el Fideicomitente podrá solicitar tarjetas de recaudo adicionales a ____ con el fin de facilitar el recaudo de los recursos de los futuros beneficiarios de área o beneficiarios de área, caso en el cual cada tarjeta adicional tendrá un costo de _____ mcte (\$_____) más IVA, suma que será facturada junto con la Comisión Fiduciaria mencionada en los numerales anteriores.

PARÁGRAFO PRIMERO: La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula, y se cobrará mediante la presentación de la factura en la dirección registrada del Fideicomitente, quienes se obligan a pagarla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. Las sumas derivadas de la remuneración de la Fiduciaria causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del Fideicomiso. En caso que no existan recursos en el fideicomiso para el pago de la comisión fiduciaria, el Fideicomitente se obliga a entregar a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para tal fin, a más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria así lo requiera.

PARÁGRAFO TERCERO: La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para la ejecución del contrato tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques, etcétera), impuestos, para la defensa de los bienes del fideicomiso, los cuales serán pagados por el Fideicomitente con cargo a los recursos del contrato y/o en su defecto por éste.

PARÁGRAFO CUARTO: El incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato o de la factura o cuenta de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncia expresamente El Fideicomitente. En el evento de incumplimiento, el Fideicomitente renuncia a la constitución en mora.

PARÁGRAFO QUINTO: El Fideicomitente asumirá los costos que se deriven por las actividades pre-judiciales o judiciales que deba adelantar la Fiduciaria para el cobro de las comisiones fiduciarias que se le adeuden, incluyendo los honorarios de abogado.

PARÁGRAFO SEXTO: Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomitente suscribirá un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del Fideicomiso, como garantía del pago de las comisiones y de los gastos del presente Patrimonio Autónomo, el cual se anexa al presente contrato como Anexo No. ____.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



[PARÁGRAFO SÉPTIMO: Si la comisión mencionada en el numeral 1 anterior corresponde a un porcentaje de las ventas, este valor será certificado por el Fideicomitente al momento de iniciarse la Etapa de Ejecución del Contrato y, se cobrará en cuotas mensuales divididas en _____ (_____) meses que se causará mensualmente a partir de la fecha en que se verifiquen las Condiciones de Entrega de los Recursos en el Encargo Fiduciario _____ firmado entre las partes. En caso de terminarse y liquidarse el contrato antes de transcurrido el tiempo previsto en este numeral, el saldo se cobrará en la última factura que emita la Fiduciaria, antes de su liquidación. El valor Total del Proyecto deberá ser Certificado nuevamente al momento de terminarse la Etapa de Ejecución del Proyecto con la finalidad de corregir el valor total de la remuneración pactada.

No obstante lo establecido anteriormente, si la duración del presente contrato se extiende por un periodo superior al señalado en la Cláusula 13 del presente Contrato, a partir del mes siguiente se causará una remuneración mensual fija de _____ (_____) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA, suma pagadera por mes o fracción, hasta la Liquidación del Fideicomiso.]

CLÁUSULA 31. COSTOS Y GASTOS.

Todos los costos y gastos relacionados a continuación son a cargo del Fideicomitente:

- 1) Los gastos en que se incurra para la celebración del presente contrato.
- 2) El pago de los gastos en que se deba incurrir para la protección de los bienes del Fideicomiso.
- 3) El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
- 4) Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Fideicomiso.
- 5) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no asume con recursos propios, pagos o desembolsos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. Dichos gastos y costos podrán ser descontados directamente de los recursos del Fideicomiso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas sumas serán susceptibles de ser cobradas por FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A. al hacer efectivo el pagaré suscrito por el Fideicomitente, el cual corresponde al Anexo No. ___ del presente contrato.

CLÁUSULA 32. COMITÉ DE NEGOCIOS.

En Comité de Negocios de fecha _____ de _____ de 20___, la Fiduciaria evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del objeto del Contrato y en consecuencia,

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria. Es así como al interior de la Fiduciaria, fue analizada la viabilidad técnica y financiera del Proyecto de Construcción, en cumplimiento del deber de diligencia establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con las políticas establecidas por la Fiduciaria para el análisis de negocios fiduciarios inmobiliarios y con base en la información suministrada por el Fideicomitente para tal fin, la cual fue procesada por la herramienta técnica establecida en la Fiduciaria para efecto de dichos análisis, pues ni la construcción ni la financiación de proyectos de construcción hacen parte del objeto social ni del alcance obligacional de la Fiduciaria.

Así mismo evaluó las circunstancias que eventualmente dieran lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza y objeto del mismo, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como FIDEICOMITENTES. Para los efectos de este contrato y eventuales conflictos de interés, se entienden como “entidades vinculadas” las personas o entidades definidas en el Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

En caso de presentarse conflictos de interés, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor de los Fideicomitentes.

CLÁUSULA 33. GESTIÓN DE RIESGOS.

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos, los cuales el Fideicomitente y los Beneficiarios de Área declaran conocer y entender.

Los Fideicomitentes y los Beneficiarios de Área declaran conocer y aceptar que la totalidad de los recursos que se administren en el Fideicomiso que por el presente documento se constituye son invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos “FIC” que administra la Fiduciaria, los cuales invierten los recursos en títulos de renta fija, renta variable o instrumentos derivados que exponen a los fondos y, por ende, a los Encargos Fiduciarios que se abran en éstos, al riesgo de mercado producto de las variaciones del valor razonable de dichas inversiones por cambios en las tasas de interés, tasas de cambio o precios de acciones. La Fiduciaria cuenta con un sistema de gestión de riesgos de mercado (SARM) el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de mercado asociados a los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria.

Adicionalmente, la Fiduciaria cuenta con un sistema de gestión de riesgos de liquidez (SARL), el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de liquidez asociados a la operación de los Fondos de Inversión Colectiva que administra, lo que le permite administrar eficientemente dicho riesgo y poder generar suficientes fuentes de efectivo para atender las obligaciones de los Fondos de Inversión Colectiva frente a los inversionistas, entre los cuales se encuentra el Fideicomiso que por el presente documento se constituye.

Los Fideicomitentes y los Beneficiarios de Área han sido advertidos por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitados, indicando que la Fiduciaria únicamente aplicará las metodologías establecidas en sus correspondientes sistemas de gestión de riesgos de mercado y de

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



liquidez para los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva, en la medida que la estructura del Fideicomiso no tiene por objeto la constitución de un portafolio de inversión y el Fideicomiso no se encuentra inmerso dentro de lo estipulado en el numeral 8.1.1 de la parte II, título II de la Circular Básica Jurídica, ni en lo normado en el numeral 3° del artículo 151 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Asimismo, los Fideicomitentes y los Beneficiarios de Área han sido advertidos de los riesgos relacionados con el proceso de construcción del Proyecto tales como, sobrecostos de las materias primas y demás gastos necesarios para culminar el proceso constructivo, los cuales son responsabilidad exclusiva del Fideicomitente toda vez que su objeto social es precisamente el desarrollo de las actividades de construcción.

No obstante lo anterior, cuando en desarrollo de las actividades derivadas del presente Contrato de Fiducia, la Fiduciaria tenga conocimiento de situaciones anormales que puedan afectar el habitual desarrollo del Proyecto, esta deberá informar de dichas situaciones a los Beneficiarios de Área con el fin de que adopten las medidas pertinentes para mitigar los riesgos en los que pueda incurrir su inversión; el suministro de esta información podrá realizarse a través de las rendiciones de cuentas, los informes periódicos, mediante comunicaciones escritas dirigidas a cada Beneficiario de Área o mediante cualquier medio que la Fiduciaria considere idóneo para poner en conocimiento de la situación a los Beneficiarios de Área.

Entiéndase por situaciones anormales aquellas que la Fiduciaria pueda evidenciar con base en: i) la información suministrada por el Fideicomitente en desarrollo del Contrato de Fiducia, ii) información que le llegare a suministrar el Acreedor Beneficiario, iii) información que suministren los mismos Beneficiarios de Área, iv) reportes que le remita el Interventor del Proyecto dando cumplimiento a sus obligaciones contractuales y legales, y v) información de público conocimiento que según el leal saber y entender de la Fiduciaria pueda impactar directamente el desarrollo del Proyecto.

CLÁUSULA 34. DURACIÓN.

El término de duración del presente Contrato será el necesario para la ejecución de su objeto, sin perjuicio de que se termine anticipadamente por las causales previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 35. CAUSALES DE TERMINACIÓN.

Las siguientes son las causales de extinción del presente negocio fiduciario que generan la terminación automática e inmediata del presente Contrato:

1. Por el no cumplimiento de las Condiciones en los plazos y términos establecidos en el presente contrato.
2. Por haberse realizado plenamente sus fines.
3. Por haberse cumplido el plazo de la Etapa Preliminar, sin que se hayan cumplido las Condiciones para la disposición de los Recursos de los Beneficiarios de Área.
4. Por la imposibilidad de realizar sus fines.
5. Por disolución de la Fiduciaria.
6. Por acción de los acreedores anteriores a la celebración del Contrato.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



7. Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
8. Por la declaración de la nulidad del Contrato.
9. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.
10. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.
11. Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurren las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
12. Por la expedición de medidas cautelares sobre cualquier bien destinado a la ejecución del proyecto inmobiliario que imposibiliten la culminación del mismo.
13. Por existir indicios o pruebas que El Fideicomitente tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier delito, especialmente narcotráfico y/o lavado de activos y/o captación masiva de recursos del público.
14. Por no aportar El Fideicomitente información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
15. Por la negativa reiterada e injustificada del Fideicomitente a aportar la información requerida por la Fiduciaria para efectos de legalizar los anticipos a éste desembolsados en ejecución del Contrato, siempre que se trate de aquellos anticipos que por su naturaleza pueden ser legalizados durante la fase de desarrollo del Proyecto, y no de aquellos que sólo pueden ser legalizados a la terminación del mismo.
16. Por haber sido iniciado un proceso de extinción de dominio sobre el Lote, por parte de la Fiscalía General de la Nación o de los Jueces competentes, independientemente de las resultas de dicho proceso y del nivel de responsabilidad atribuible al Fideicomitente frente a tales resultas.
17. Cuando, a juicio de la Fiduciaria y sin necesidad de declaración judicial alguna, el Fideicomitente haya aportado información contable, financiera, técnica o licencias del Proyecto de Construcción, falsas o con sustento en información fraudulenta.
18. Por modificaciones que el Fideicomitente efectúe sobre los documentos correspondientes al Contrato de Vinculación o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria
19. Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
20. Incumplimiento por cualquiera de las Partes, de las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, referidas en la Consideración No.1.1 del presente Contrato.
21. La notificación por parte de cualquier autoridad nacional o internacional competente, de la iniciación de Procesos de Extinción del Derecho de Dominio, dirigidos contra bienes o derechos del Fideicomiso, del Fideicomitente y/o de sus accionistas.
22. Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.

CLÁUSULA 36. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN.

1. Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y todas las instrucciones impartidas y la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato.
2. En caso que el Fideicomitente, al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los Bienes Fideicomitados y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria enviará una comunicación escrita al Fideicomitente que no fuere posible ubicar, por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



3. En caso que El Fideicomitente, al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los bienes Fideicomitados y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

(a) Enviará una comunicación escrita por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato. En esa comunicación, la Fiduciaria remitirá la rendición final de cuentas y demás soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los Rendimientos si los hay, para que se acerque a reclamarlos o de las instrucciones pertinentes.

(b) En caso que el correo certificado de cuenta que no fue posible entregar la comunicación por cualquier razón, o en caso de que siendo recibida por el Fideicomitente éste se rehúse a aceptar el documento de terminación y liquidación, o no hubiere dado instrucciones en cuanto a la restitución de recursos, el Fideicomitente acepta que la Fiduciaria podrá, con los excedentes si lo hay, constituir una participación a nombre del Fideicomitente en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva y dejará a disposición del mismo, en las oficinas de la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación, durante treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere el literal (a), al cabo de los cuales, sin que el Fideicomitente se haya acercado para conocer y proceder de conformidad, procederá la Fiduciaria a levantar un acta de terminación y liquidación unilateral del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes si los hay.

(c) Si por la naturaleza del negocio, el Fideicomitente transfiere a la Fiduciaria un bien inmueble o un bien mueble (diferente a dinero), y se presenta una causal para la terminación y liquidación del Contrato de Fiducia sin que hubiese sido posible la ubicación del Fideicomitente, éste mediante la suscripción del presente Contrato otorga a la Fiduciaria de manera expresa poder para adelantar el trámite de restitución respectivo según la naturaleza del bien y para firmar en su nombre los documentos de transferencia que sean necesarios y que permitan nuevamente el ingreso de dichos bienes fideicomitados al patrimonio del Fideicomitente. En el evento en que existan impuestos sobre el inmueble pendientes de pago para la realizar el trámite de restitución, el Fideicomitente mediante la suscripción del presente contrato, autoriza a la Fiduciaria para realizar los pagos de impuestos prediales y demás aplicables, así como los gastos notariales, con cargo a los recursos del Fideicomiso.

4. Las facturas o cuentas de cobro adeudadas por el Fideicomitente a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA 37. LIQUIDACIÓN.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



La Fiduciaria procederá así:

- 1) Requerirá por escrito al Fideicomitente para que dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la recepción de la comunicación, entregue la información necesaria para efectuar la liquidación.
- 2) Se restituirá al Fideicomitente o a la persona que éste indique por escrito, los inmuebles existentes en el Fideicomiso, en el evento de no haberse restituido previamente, sin perjuicio de la transferencia que deba hacerse a favor de los Beneficiarios de Área.
- 3) Procederá al pago de los pasivos del Fideicomiso. Si los recursos existentes en el Fideicomiso no son suficientes, se solicitará al Fideicomitente que los suministre. Si el Fideicomitente no aporta los recursos necesarios, la Fiduciaria venderá los bienes de propiedad del Fideicomiso y con los recursos obtenidos procederá al pago de los pasivos.
- 4) Pagará su remuneración.
- 5) Restituirá al Fideicomitente, los excedentes en cabeza del patrimonio luego de pagadas todas las obligaciones.
- 6) Dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de terminación del contrato, la Fiduciaria presentará una rendición final de cuentas al Fideicomitente.
- 7) En el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del Fideicomitente con el propósito de restituirle los recursos económicos existentes en el Fideicomiso, la Fiduciaria iniciará un proceso judicial de pago por consignación, siempre y cuando existan recursos suficientes en el Fideicomiso que permitan cubrir los honorarios y gastos del proceso; de lo contrario, la Fiduciaria constituirá una participación con los recursos existentes en el Fideicomiso en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva abiertos administrados por la Fiduciaria a nombre del Fideicomitente cuya ubicación no haya sido posible. En todo caso, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.
- 8) Así mismo en el evento en que a la liquidación del presente contrato no fuere posible la ubicación del Fideicomitente con el propósito de restituirle los bienes inmuebles existentes en el Fideicomiso, éstos con la firma del presente contrato le otorgan poder a la Fiduciaria para que suscriba la escritura pública de restitución de los bienes inmuebles Fideicomitados, siempre y cuando existan recursos suficientes en el patrimonio autónomo que permitan sufragar los gastos que implique dicha transferencia. En todo caso, la Fiduciaria no asumirá responsabilidad alguna por los resultados de las medidas adoptadas frente a la imposibilidad de localizar al Fideicomitente, en los términos aquí establecidos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos del Fideicomiso que queden pendientes de pago en el momento de la liquidación del mismo, serán asumidos automáticamente por el Fideicomitente, quien tendrá la calidad de deudor de dichas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el Fideicomitente con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si en el momento de la liquidación del Fideicomiso, queda a cargo del Fideicomitente alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, el Fideicomitente se obliga de manera expresa y clara a pagarla a la orden de la Fiduciaria, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que reciba la respectiva cuenta de cobro y los soportes de pago. Para este efecto, prestará mérito ejecutivo copia de la cuenta de cobro y de los soportes de pago, con el respectivo acuse de recibo por parte del Fideicomitente.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Certificado N° SC 2779-1

PARÁGRAFO TERCERO: Con la suscripción del presente Contrato, el Fideicomitente se obliga de manera clara, expresa y exigible a suscribir la escritura pública de restitución del inmueble o los inmuebles que aún se encuentren en el Fideicomiso, para el efecto, éste se obliga a comparecer en la Notaría que le indique la Fiduciaria, en la fecha y hora que ésta le notifique mediante comunicación escrita a la última dirección registrada por el Fideicomitente en la Fiduciaria. Lo anterior sin perjuicio del poder conferido mediante la suscripción del presente Contrato según lo establecido en el numeral 8 de la Cláusula 37 anterior.

CLÁUSULA 38. ASPECTOS FISCALES E IMPUESTOS.

La Fiduciaria no será responsable, ni adquiere compromiso alguno respecto de la representación o asesoría tributaria de las Partes diferente a la relativa al Fideicomiso.

En el evento que la Fiduciaria sea sancionada por las autoridades tributarias por causas imputables al Fideicomitente, los valores que deban pagarse deberán ser entregados por el Fideicomitente, previo requerimiento que en tal sentido le haga la Fiduciaria.

Para efectos fiscales y tributarios se entenderán como beneficiarios al Fideicomitente, de acuerdo a los aportes efectivamente realizados

CLÁUSULA 39. INFORMACIÓN ENTRE LAS PARTES.

Las Partes se comprometen a suministrar la información que se encuentre en su poder y que se requiera para la debida ejecución del Contrato. En cuanto al intercambio de información bajo el presente Contrato, las Partes se obligan a:

1. Sólo utilizar la información con el propósito exclusivo de cumplir con los compromisos adquiridos en virtud del presente del Contrato.
2. No permitir el acceso a la información, ni divulgación de manera parcial o total su contenido a ningún tercero. En consecuencia, las Partes serán responsables por la violación en que incurra cualquiera de los citados.

CLÁUSULA 40. CONFIDENCIALIDAD.

1. Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato y que no revelará ninguna información designada como "confidencial" o "privilegiada" o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.
2. Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.

3. Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA 41. REPORTE Y CONSULTA ANTE OPERADORES DE INFORMACIÓN.

1. El Fideicomitente autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte ante un operador de información el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.
2. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento.
3. Así mismo, el Fideicomitente faculta a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.
4. Para todos los efectos, el Fideicomitente conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se adelantarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del operador de información respectivo, la Ley 1266 de 2008 y demás normatividad vigente que regule la materia, declarando que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

CLÁUSULA 42. CESIÓN.

El Fideicomitente no podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, sin la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria, que entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o no la autorización. Adicionalmente, para que proceda la cesión de posición contractual se requerirá la autorización previa y por escrito de los Beneficiarios de Área que se encuentren vinculados al Proyecto.

Para ello se requiere el aviso escrito a la Fiduciaria informando acerca de la cesión y que el cesionario manifieste por escrito la aceptación expresa e irrevocable a los términos del presente Contrato y la manifestación del cesionario en el sentido que conoce y acepta el estado del Fideicomiso. Así mismo, se requerirá de la comunicación escrita de la Fiduciaria en la que conste que han aceptado la cesión y que ha tomado nota de ello. La cesión se registrará a partir de la fecha en la cual la Fiduciaria acepte la misma.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



Los Beneficiarios de Área podrán ceder total o parcialmente su posición contractual en virtud del Contrato de Vinculación al Fideicomiso o, previa aprobación del Fideicomitente y de la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso. La Fiduciaria, entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y, el cumplimiento del Procedimiento establecido para estos fines. Toda cesión de un porcentaje de la participación que tenga el Beneficiario de Área en el Contrato de Vinculación al Fideicomiso o del 100% de su posición contractual, generará una remuneración a favor de la Fiduciaria equivalente a _____ (____) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA.

PARÁGRAFO: Lo estipulado en el párrafo anterior debe incorporarse en el texto de los contratos que suscriba la Fiduciaria con los Beneficiarios de Área.

CLÁUSULA 43. AUTONOMÍA DE LAS PARTES.

La celebración de este Contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las Partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 44. CONFLICTO DE INTERESES.

Las Partes observarán la máxima diligencia y cuidado para prevenir cualquier acción que pudiera dar como resultado un conflicto con los intereses de las mismas. Esta obligación será aplicable también a las actividades de los empleados y agentes de las partes en sus relaciones con los empleados de las Partes (o sus familiares) con los representantes de ellas, vendedores, subcontratistas y terceros, por razón del presente Contrato. Las Partes, sus agentes, representantes y subcontratistas se abstendrán de dar u ofrecer, dinero préstamos, viajes, gratificaciones, contratos a los empleados de la otra Parte, directamente o mediante interpuesta persona. Asimismo, las Partes no podrán recibir de parte de un empleado del Fideicomitente o de la Fiduciaria ningún pago, préstamo, viaje o gratificación por hacer o dejar de cumplir con alguna de sus obligaciones contractuales y legales.

CLÁUSULA 45. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES.

Las Partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este Contrato y a:

1. Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra Parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tan procedimiento.
2. No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra Parte.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



3. No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o de-manda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA 46. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte del Fideicomitente, la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente Contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o pre-judicial, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 47. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Las Partes reconocen y aceptan que las controversias relativas a: (i) la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias y (ii) el cobro por estructuración que el (los) Fideicomitente(s) adeude(n) a la Fiduciaria, serán tratadas bajo el trámite ejecutivo dispuesto por las normas colombianas vigentes.

Cualquier otra controversia o diferencia relativa a este Contrato, diferentes a las referidas en el acápite inmediatamente anterior, que se suscite entre las Partes, se resolverá con arreglo al siguiente procedimiento:

1. Cualquiera del(los) Fideicomitente(s) o la Fiduciaria, podrán poner en consideración del Defensor del Consumidor Financiero la situación objeto del conflicto, solicitando expresamente que el caso sea atendido en desarrollo de la función de conciliación establecida en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o adicione. En caso que el conflicto sea resuelto a través del procedimiento de conciliación aquí referido, la respectiva acta de conciliación prestará mérito ejecutivo y tendrá efectos de cosa juzgada, sin que requiera depositarla en Centro de Conciliación.
2. En caso de no llegarse a un acuerdo conciliatorio, las Partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria.
3. Así mismo, en caso de no considerar alguna de las Partes la pertinencia de acudir a la conciliación establecida en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o adicione, podrá acudir directamente a la jurisdicción ordinaria para el trámite de la controversia o diferencia en cuestión.

CLÁUSULA 48. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL FIDEICOMITENTE.

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso que el Fideicomitente sea una sociedad y, la propiedad de la misma se modifique o cambie su naturaleza jurídica, queda obligado a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



CLÁUSULA 49. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO.

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a las otras, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

CLÁUSULA 50. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN.

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA 51. DEMORA EN EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES.

La mera tolerancia de una Parte respecto del incumplimiento de las obligaciones de alguna de las Partes, no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la Parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.

CLÁUSULA 52. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS.

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

CLÁUSULA 53. VÁLIDEZ.

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA 54. MODIFICACIONES.

Todas las modificaciones a este Contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes, sin perjuicio del carácter irrevocable del mismo. En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato, incluyendo sus Anexos, sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una o aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.

CLÁUSULA 55. INCOMPATIBILIDAD.

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos y cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA 56. LEY APLICABLE.

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA 57. DOMICILIO.

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de _____.

CLÁUSULA 58. MANIFESTACIONES Y DECLARACIONES.

1. Las Partes declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado").
2. Las Partes dejan expresa constancia que el presente Contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en todos sus aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas, y que están de acuerdo con todas sus estipulaciones.
3. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.
4. El Fideicomitente declara que:
 - a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- b) tiene todas las licencias, permisos o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial;
- c) todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas;
- d) su representante legal cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna;
- e) está facultada para celebrar contratos de fiducia mercantil mediante los cuales transfiere sus bienes y derechos, sin que ello signifique detrimento de su propio patrimonio;
- f) la transferencia de los derechos y bienes que realiza mediante la suscripción de este Contrato y las que en el futuro realice, se efectúa y efectuará en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato;
- g) a su leal saber y entender no están en incumplimiento disposiciones aplicables a temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos;
- h) a su leal saber y entender, ni ella, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
- i) los derechos y bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las Leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000 y 793 de 2002, las demás normas que las modifiquen, complementen o adiciónen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas;
- j) en el evento en que el Fideicomitente se someta al régimen de insolvencia previsto para las empresas de servicios públicos, el Fideicomiso quedará sujeto a los efectos previstos en dicho régimen, quedando exonerada en todo caso la Fiduciaria de toda responsabilidad que pueda derivarse de tal hecho;
- k) sobre los derechos y bienes que ceden y transfieren no existe ningún gravamen o limitación al dominio y los mismos no han sido cedidos, enajenados o transferidos a cualquier título con anterioridad al perfeccionamiento del presente Contrato;
- l) la Fiduciaria se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro o designación de terceros llámense entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o beneficiarios de área, que pretendan por si, por tercero o por instrucción de los Fideicomitentes vincularse al Fideicomiso en una o cualquiera de las formas mencionadas;
- m) la Fiduciaria se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al Fideicomiso en cualquiera de las formas mencionadas en el literal anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos;
- n) se obliga a entregar a la Fiduciaria todos los soportes o documentos propios o de los terceros mencionados en literales anteriores que la Fiduciaria le solicite para efectos de ejercer las facultades a que se refiere el presente Contrato;
- o) ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que asume por la administración de los Recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, así como sobre las obligaciones

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



- de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales El Fideicomitente con la firma del presente Contrato declaran aceptar y entender;
- p) desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria;
 - q) la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejurídico o jurídico, ni a imponer ningún tipo de sanción a los Usuarios o a algunos de ellos;
 - r) que la Fiduciaria no es responsable ante los Beneficiarios ni ante terceros por el cumplimiento de las obligaciones de pago de las deudas adquiridas con estos, cuando los Bienes Fideicomitados sean insuficientes para pagarles;
 - s) han sido advertidos por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes Fideicomitados, al igual que sobre la obligación a cargo de las fiduciarias de diseñar y aplicar metodologías internas para la medición de los riesgos de liquidez y de mercado, y que tratándose de fideicomisos administrados por sociedades fiduciarias, éstas deben aplicar las reglas de medición de riesgos señaladas por la Superintendencia Financiera.
 - t) de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.
 - u) La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato; y por tanto a la Fiduciaria no le serán extensibles los efectos jurídicos de actos o contratos que celebre el Fideicomitente con terceros ajenos a la presente relación contractual.
 - v) Se encuentran al día en el pago de impuestos nacionales, departamentales, municipales, tasas o contribuciones. Así mismo, que se encuentran al día en el pago de obligaciones laborales, de tal forma que la firma del presente Contrato no está violando la prelación de Ley.
 - w) De conformidad con lo establecido en el numeral 5.2.1 de la Parte II del Título II del Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria para la suscripción del presente Contrato ha validado, dentro de su leal saber y entender, sin ser experto constructor, desarrollador, promotor o gerente de proyectos inmobiliarios, que el Fideicomitente cumple con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.
 - x) Con la constitución del Fideicomiso no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, que se encuentran solventes económicamente, que celebran el presente Contrato en forma lícita y de buena fe y garantizan que el Fideicomiso no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores.
5. Las obligaciones de la Fiduciaria comprenderán las gestiones de recepción de los Bienes Fideicomitados y no tendrán implícitas labores de cobranza o cobro de cartera. Las labores de cobranza o cobro de cartera corresponderán directamente al Fideicomitente. Las obligaciones que en virtud de la celebración del presente Contrato adquiere la Fiduciaria son de medio y no de resultado. En todo caso, la Fiduciaria responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



6. La Fiduciaria no podrá asumir con recursos propios obligación alguna derivada de la ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato. Por lo que en el evento en que esto llegue a ocurrir, será obligación del Fideicomitente reintegrar a la Fiduciaria dichos recursos a más tardar dentro de los dos (2) siguientes a que la Fiduciaria le notifique de tal hecho.
7. La labor de la Fiduciaria se circunscribe a la vocería y administración del Fideicomiso bajo las estipulaciones contenidas en el presente Contrato. Por lo tanto, la Fiduciaria no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco será responsable de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del Proyecto ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del Fideicomitente quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto. Por lo Tanto el Fideicomitente exime a la Fiduciaria y al Fideicomiso de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016.
8. El Fideicomitente manifiesta expresamente que ha sido advertido por la Fiduciaria que mediante negocios fiduciarios no puede celebrar contrato que de manera directa le están prohibidos.

[CLÁUSULA 59. INFORMACIÓN PERSONAL.]

El Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria a conocer, almacenar y a tratar su información personal, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto reglamentario 1317 de 2013 o las normas que los modifiquen o remplacen. Por consiguiente, el Fideicomitente hace constar que la Fiduciaria le ha informado de manera expresa: 1. Que los datos personales suministrados, serán objeto de tratamiento para la negociación, ejecución y el cumplimiento del contrato. 2. Que el tratamiento podrá ser realizado directamente por la Fiduciaria o por los funcionarios, asesores o subcontratistas que ésta expresamente designe para tal fin. 3. USUARIOS DE LA INFORMACIÓN.- Que los datos podrán ser procesados, recolectados, almacenados, usados, circulados, suprimidos, compartidos, entregados, transferidos o divulgados, incluyendo Datos Sensibles para las finalidades mencionadas, así como para compartirla con las empresas que tengan la calidad de matriz o controlante, ya sea como filial o subsidiarias, o vinculadas de la Fiduciaria, exclusivamente para fines estadísticos y de estrategia de negocios. 5. DATOS SENSIBLES.- Que fueron facultativas las respuestas a las preguntas sobre datos personales hechas al Fideicomitente de conformidad con la definición legal vigente; y por tanto el tratamiento de su información personal será el estrictamente necesario para el desarrollo de la relación de negocios. 6. DERECHOS DEL TITULAR DE LA INFORMACIÓN.- Que como titular de su información personal, al Fideicomitente le asisten los derechos previstos en la normatividad vigente; y en especial, el derecho a conocer, actualizar y rectificar su información personal recopilada. 7. RESPONSABLES Y ENCARGADOS DEL TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.- Que el Responsable del tratamiento de la información es la Fiduciaria, domiciliada en la carrera 13 N° 26-45 piso 14 Bogotá D.C. 8. Que ha sido puesto en conocimiento oportuno de la Política en Materia de Protección de Datos Personales de la Fiduciaria, descrita en la presente cláusula.



Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

Parágrafo.- De conformidad con lo establecido en el artículo 17 de la Ley 1266 de 2008 y según lo definió la Corte Constitucional en sentencia de C-1011 de 2008, cuando el Fideicomitente requiera interponer una petición, queja o reclamo relacionados con la administración de sus datos personales, en primer lugar, deberá realizarlos ante la Fiduciaria y, ante la no atención de los mismos o si estos es atendidos desfavorablemente, podrá el Fideicomitente interponerlos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.²

CLÁUSULA 60. NOTIFICACIONES.

1. Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.
2. Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

SOCIEDAD XXXX	
Nombre del Contacto: _____	Dirección electrónica del Contacto: _____
Dirección: _____	
Ciudad:	Teléfono Fijo / Móvil:
Departamento:	Fax:
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.	
Nombre del Contacto: _____	
Dirección:	Dirección electrónica del Contacto:
Ciudad:	Teléfono Fijo / Móvil:
Departamento:	Fax:

3. Cualquier cambio en el domicilio o lugar de entrega de la información deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que este tenga lugar, a través de una

² Esta cláusula únicamente se incluye cuando el Fideicomitente es persona natural.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



comunicación escrita remitida por correo certificado, so pena que se entienda que no ha sido modificado el domicilio.

4. Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.

PARÁGRAFO: En el evento en que no fuere posible localizar al Fideicomitente o Beneficiarios de Área y se requiera notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de la Fiduciaria.

CLÁUSULA 61. CONTABILIDAD DEL FIDEICOMISO.

La contabilidad del Fideicomiso se llevará de acuerdo con las Leyes Aplicables, en especial la Circular Básica Contable y Financiera y la Circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Asimismo, de conformidad con lo establecido en dichas normas, el Fideicomiso, debe llevar una contabilidad independiente de la contabilidad de la Sociedad Fiduciaria.

El Fideicomitente declara y acepta que el Patrimonio Autónomo registrará su contabilidad bajo el marco regulatorio aplicable a los negocios fiduciarios indicados por la Superintendencia Financiera de Colombia S.A según Carta Circular 1 de 2015 y demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

En constancia de lo anterior, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en la ciudad de _____, el día _____, en __ () ejemplares del mismo tenor literal y valor probatorio, uno para cada una de los firmantes.

EL FIDEICOMITENTE,

Representante Legal

LA FIDUCIARIA,

Representante Legal

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Bogotá: Carrera 13 No. 26 – 45 Pisos 1 y 14 Pbx. 3538840 / 3538795 Fax.3538797 / 3538781

Medellín: Calle 16 Sur No. 43 A - 49 Piso 1 Pbx. 3106380 / 81 Fax. 3138184

Cali: Calle 10 No. 4-47 Piso 20 Pbx. 8982200 Fax.8833824

Barranquilla: Carrera 52 No. 74 -56 Oficina 101 Pbx. 3693000 Fax. 3584208

Bucaramanga: Calle 36 No 26 – 48 Interior 110 Of. 301 Pbx: 6424444 Fax: 6424444

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com

