
**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", apoderada en este acto por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado en XXXXXXXXXXXX, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 71.772.923 expedida en Medellín, actuando en su condición de XXXXXXXXXXXX, de la cual se adjunta copia como **Anexo No. 3**;

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

CONSIDERACIONES

Las Partes celebran el presente contrato atendiendo las siguientes consideraciones:

1.1 Compromiso anti-soborno y anticorrupción: 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").

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



- 1.2 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 de la Etapa Preliminar.
- 1.5 El Fideicomitente celebró con Fiduciaria Corficolombiana S.A. un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas para la administración de los recursos del Proyecto de Construcción, el cual se encuentra contenido en documento privado suscrito el día _____, con la finalidad de recaudar y administrar los recursos que Inversionistas del Proyecto interesados en adquirir inmuebles dentro del proyecto, mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos contenidas en el mencionado contrato, y, éstos sean entregados al Fideicomitente y destinados por éste al desarrollo del Proyecto de Construcción, en el evento en que efectivamente se cumplan las condiciones para la entrega de recursos.
- 1.6 Por medio de la suscripción del presente Contrato, El Fideicomitente instruye irrevocablemente a La Fiduciaria para que una vez se cumplan las Condiciones de Entrega de Recursos establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario denominado “_____” suscrito el _____ de 20xx, los recursos sean trasladados al Fideicomiso que por el presente contrato se constituye y, no sean entregados directamente al Encargante de dicho Contrato.
- 1.7 El inicio de las Etapas del Fideicomiso que por el presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos se regulan, se encuentran sujetas a la condición suspensiva de cumplirse las Condiciones para la Entrega de los Recursos, establecidos en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas suscrito entre las partes, denominado “Encargo xxx”
- 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 xxx.

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

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación del presente Contrato, los términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos con el significado que aquí se les asigna. Los demás términos que no se encuentren expresamente definidos en el Contrato de Fiducia, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respec-

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



tivo o por su significado y sentido natural y obvio, de conformidad con su uso general. Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados;

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) “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.
- (c) “Comprador”: Calidad que adquiere un Promitente Comprador al momento de suscribir la escritura pública de compraventa de una Unidad del Proyecto de Construcción.
- (d) “Constructor”: es el Fideicomitente.
- (e) “Etapa de Ejecución”: 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 suscribe el acta de inicio de obras y termina con la suscripción del acta de terminación de obras, firmada por el Fideicomitente y el Interventor.
- (f) “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.
- (g) “Fideicomiso”: es el patrimonio autónomo que se constituye en virtud del presente Contrato y que para todos los efectos se denominará “FIDEICOMISO _____”.
- (h) “Fondos de Inversión Colectiva”: son los mecanismos o vehículos de inversión de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.
- (i) “Gerente del Proyecto”: es El Fideicomitente.
- (j) “Interventor”: Es _____.
- (k) “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 _____.



Certificado N° SC 2779-1

- (l) “Promesa de Compraventa”: Son los contratos celebrados entre el Fideicomitente y los Promitentes Compradores de acuerdo con el modelo suministrado por la Fiduciaria, con el propósito de separar y posteriormente vender a éstos la propiedad de una o más unidades resultantes del Proyecto, sujetos a la condición de cumplir todos los requisitos y/o condiciones establecidos en la Etapa de Pre-Ventas, todo en los términos y condiciones que se establezcan en esos contratos.

Las Promesas de Compraventa son susceptibles de cesión por parte de los Promitentes Compradores, previa aprobación del Fideicomitente y de la Fiduciaria en calidad de vocera y administradora del Fideicomiso, efecto para el cual se deberá dar cumplimiento al procedimiento de cesión establecido por la Fiduciaria.

- (m) “Promitentes Compradores”: Son las personas naturales o jurídicas que celebran contratos de Promesa de Compraventa con el Fideicomitente, en los que se obligan a comprar una o más Unidades del Proyecto de Construcción, previo el cumplimiento de las obligaciones pecuniarias que adquieran en el contrato.

Los Compradores no participarán en manera alguna en las decisiones que el Fideicomitente tome respecto de la ejecución del Proyecto, puesto que sus derechos son única y exclusivamente los contemplados en el respectivo Contrato de Promesa de Compraventa que suscriban con el Fideicomitente.

- (n) “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 “_____”, que consta de _____ (__) casas o Unidades del Proyecto de Construcción, el cual se desarrollará en ____ Etapas.

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, (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) modificaciones que unilateralmente el Fideicomitente determine efectuar al Proyecto. Esta salvedad deberá quedar establecida en las Promesas de Compraventa que suscribirán el Fideicomitente y los Promitentes Compradores.

- (o) “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 tomará el Fideicomitente; iii) Los entregados por los Promitentes Compradores o por créditos que sean aprobados a estos últimos para la adquisición de las Unidades del Proyecto de Construcción; iv) los rendimientos; v) los demás que aportare el Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto de Construcción;



- (p) “Rendimientos”: es el producto o la utilidad que pueden generar los Recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, respecto de los recursos aportados por el Fideicomitente o por los Promitentes Compradores, los cuales estarán destinados a la ejecución del proyecto de construcción
- (q) “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. Este contrato es de carácter irrevocable y el Fideicomitente sólo podrá variar el destino de los bienes Fideicomitados con aprobación previa y escrita de los Promitentes Compradores.

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 Partes del presente Contrato de Fiducia, las siguientes:

El Fideicomitente: Es la sociedad _____

La Fiduciaria: Lo es la FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.

El Acreedor Beneficiario que se vincule al Proyecto de Construcción.

CLÁUSULA 4. BENEFICIARIO

Para todos los efectos, incluidos los fiscales y tributarios, el beneficiario lo será siempre El Fideicomitente.

CLÁUSULA 5. OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene como objeto que la Fiduciaria mantenga la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitados y permita al Fideicomitente ejecutar por su cuenta y riesgo la Gerencia, Construcción, Ventas y Promoción del Proyecto de Construcción, encargándose la Fiduciaria de la administración de los Bienes Fideicomitados y cumpliendo las demás obligaciones que adquiere en este contrato, hasta la conclusión de la Etapa de Ejecución 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

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



acuerdo con la prelación de pagos y desembolsos prevista en este contrato; y ii) la transferencia a título de compraventa de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Promitentes Compradores, 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 Acreedor Beneficiario que se vincule al Fideicomiso por el otorgamiento del crédito constructor. 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 la Entrega de los Recursos, establecidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas denominado "Encargo Fiduciario _____" firmado entre las partes.

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.

CLÁUSULA 6. BIENES FIDEICOMITIDOS

El Fideicomiso estará compuesto por los Recursos y el Lote.

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

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 Recursos serán depositados en la cuenta bancaria del Fideicomiso o en Fondos de Inversión Colectiva que para el efecto informará la Fiduciaria y se contabilizarán de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia, y se mantendrán invertidos en una de los Fondos de Inversión Colectiva que administra la Fiduciaria, mientras se cumplen los presupuestos establecidos en este Contrato para invertirlos en el Proyecto.

CLÁUSULA 9. TRANSFERENCIA DEL LOTE

El Fideicomitente en virtud del presente Contrato de Fiducia Mercantil transferirá mediante escritura pública a favor de la Fiduciaria para la constitución del patrimonio autónomo denominado Fideicomiso _____, el Lote identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, cuya denominación, área y linderos se describen a continuación:

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 _____, 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 Lote fue adquirido por el Fideicomitente en virtud de _____ contenido en la Escritura Pública No. _____ de fecha _____ otorgada en la Notaría _____.

El Fideicomitente declara que los Bienes Fideicomitidos fueron adquiridos con recursos originados en su actividad comercial y que se encuentran a la fecha de suscripción de este documento 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. Igualmente se encuentra a paz y salvo por todo concepto de _____

¹ Se incluye cuando el bien inmueble está ubicado en la ciudad de Bogotá.



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: Al 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 in-mobiliario y la futura transferencia de la unidades resultantes de éste.

CLÁUSULA 11.

ENTREGA A TÍTULO DE COMODATO DE LOS BIENES

Cualquier inmueble que sea transferido en desarrollo del presente Contrato al Fideicomiso que por el presente documento se constituye, podrá ser entregado 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 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 incen-

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



dio, 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 de Ejecución y la Etapa de Escrituración y Liquidación.

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 DE EJECUCIÓN

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 Obra. La Etapa concluirá en el momento en que se suscriba del acta de terminación de obras, firmada por el Fideicomitente y el Interventor. Esta Etapa tendrá una duración de ____ (__) meses prorrogables automáticamente por ____ (__) meses más.

En esta etapa se deberán cumplir las siguientes actividades:

A) A CARGO DE EL FIDEICOMITENTE:

1. Instalar medios publicitarios tales como vallas, carteles, afiches, pendones 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 que estarán destinados al Proyecto de Construcción, todo de conformidad con el Manual de Imagen para Temas Inmobiliarios de Fiduciaria Corficolombiana S.A. y lo previsto en el Numeral 3.4.7.1 del Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica 29 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicione. La FIDUCIARIA suministrará el modelo de la leyenda que debe ser incluida en cualquiera de los medios publicitarios, al igual que las condiciones exigidas por la Superintendencia Financiera. El Fideicomitente Desarrollador 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.
2. Suministrar a los Inversionistas copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Impartir la instrucción y transferir el Lote a favor del Patrimonio Autónomo que por este documento se constituye, a título de fiducia mercantil irrevocable.
4. Promover bajo su cuenta y riesgo las ventas de las Unidades del Proyecto de Construcción.
5. Suscribir las Promesas de Compraventa con los Promitentes Compradores de conformidad con el formato establecido por 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

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

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



6. Coordinar el correcto diligenciamiento por parte de los Promitentes Compradores, de los formatos que le entregue la Fiduciaria a fin de dar cumplimiento al Programa de Conocimiento del Cliente de la Superintendencia Financiera y entregarlos a la Fiduciaria junto con la documentación requerida.
7. Presentar mensualmente un informe a la Fiduciaria con indicación de las actividades realizadas, incluyendo lo relativo a trámites de permisos y licencias entre otros.
8. El Fideicomitente se obliga a entregar a la Fiduciaria copia de las licencias aprobadas, pagadas y vigentes.
9. Adelantar sobre el Lote todas las obras necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción hasta su culminación.
10. Contratar bajo su exclusiva responsabilidad los suministros y los contratistas o subcontratistas necesarios para la realización de las obras inherentes al Proyecto de Construcción.
11. 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.
12. 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.
13. Llevar la contabilidad y control presupuestal del Proyecto de Construcción.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Declarar y pagar el impuesto de delineación urbana.
18. Aportar al Fideicomiso todas las mejoras que se adelanten en el Lote. Para efectos de la contabilidad del Fideicomiso se registrarán como construcciones en curso las mejoras efectuadas en el Lote y que sean legalizadas por el Fideicomitente, de conformidad con los formatos previamente aprobados por la Fiduciaria en donde se relacionen de forma detallada los respectivos costos y, que el Fideicomitente deberá remitir a la Fiduciaria mensualmente y según el procedimiento que defina la Fiduciaria. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras o conceptos similares, por lo tanto, las construcciones y demás desarrollos realizados sobre los terrenos, deberán ser registrados de forma desagregada a nivel de subcuenta de cada uno de los costos incurridos en el proyecto. Una vez finalizada la etapa de construcción de las unidades inmobiliarias, y realizada la reclasificación a productos terminados, sólo procederá su descargo mediante el registro del costo de ventas en el período en que se reconocen los ingresos. En esta medida, los bienes y unidades terminadas no serán susceptibles de disminuirse con cargo al patrimonio del fideicomitente o beneficiario mediante la figura de restitución de aportes, salvo cuando se haya cumplido con el objeto del contrato y se restituyan estos bienes en la liquidación del negocio.
19. En el evento en que el Fideicomitente acuerde con un tercero la transferencia de una Unidad del Proyecto de Construcción mediante permuta o pago del precio en especie, el Fideicomitente deberá suscribir con dicho tercero un contrato de transacción mediante el cual se reconoce el pago en especie como parte del precio 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.

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



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 Promitentes Compradores.

20. Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

1. Suministrar al Fideicomitente el modelo aprobado para las Promesas de Compraventa, las cuales serán suscritas por el Fideicomitente con los Promitentes Compradores 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 19 del literal A anterior, siempre y cuando, tanto el Fideicomitente como el adquirente de la Unidad del Proyecto de Construcción, 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 Promitentes Compradores y los demás Recursos que se transfieran al Fideicomiso, efecto para el cual la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso constituirá una participación específica para el Proyecto de Construcción, en los Fondos de Inversión Colectiva que administra.
4. Proceder a la devolución de los recursos transferidos por los Promitentes Compradores en caso de que las Promesas de Compraventa se terminen o se resuelvan, según cada evento, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con recursos para esto.
5. 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.
6. Revisar y 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.
7. Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

CLÁUSULA 14. ETAPA DE ESCRITURACIÓN Y LIQUIDACIÓN

Cumplidas las actividades de la Etapa de Ejecución se procederá a la escrituración a título de compraventa de las Unidades del Proyecto de Construcción. Una vez concluya la etapa de escrituración, 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 compraventa 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 Compradores 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.

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. Remitir a la Fiduciaria copia de las constancias de inscripción de las escrituras de compraventa de las Unidades del Proyecto de Construcción, a favor de los Compradores.
6. 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.
7. Las demás que resulten de las disposiciones de este contrato.

B) A CARGO DE LA FIDUCIARIA:

1. Otorgar las escrituras públicas de compraventa de las Unidades del Proyecto de Construcción a los Compradores en su condición de vocera del Fideicomiso, de conformidad con las Promesas de Compraventa suscritas por el Fideicomitente, siempre y cuando: i) las Promesas de Compraventa suscritas correspondan al modelo aprobado por la Fiduciaria, ii) los Promitentes Compradores se encuentren a paz y a salvo con el Fideicomiso, y iii) 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.

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 15. 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 16. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE:

1. Suscribir las Promesas de Compraventa junto con los Promitentes Compradores de acuerdo con el modelo aprobado por la Fiduciaria.
2. 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.

3. Responder por el saneamiento por evicción y vicios rehdibitorios de los bienes fideicomitados transferidos en desarrollo del presente contrato y los que se adicioneen 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 ca-

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



- tastro 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.
4. El Fideicomitente será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016 y 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.
 5. 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.
 6. Contratar por su cuenta y riesgo un Supervisor Técnico independiente de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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.
 11. Responder jurídica y económicamente por sus trabajadores, quienes no tendrán relación laboral alguna con el Fideicomiso ni con la Fiduciaria.
 12. Instruir a la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite por escrito.
 13. Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del presente contrato de fiducia mercantil.
 14. Suministrar a tiempo, en forma suficiente y exacta, los balances, flujos de caja, avances de contratos, cuentas pendientes e informes donde se indique de forma detallada las 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.
 15. 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 levisima, 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 Compradores, así como cualquier impuesto, tasa, contribución o gravamen que 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.



Certificado N° SC 2779-1

16. 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.
17. 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.
18. 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
19. Asumir 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
20. 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.
21. Para todos los efectos legales el Fideicomitente renuncia a ejercer el derecho de retención en los casos en que la ley lo consagra.
22. 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.
23. Adelantar el cobro prejurídico y jurídico, de las obligaciones a cargo de los Promitentes Compradores 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
24. 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.
25. Realizar las entrevistas de los Promitentes Compradores atendiendo las normas de SARLAFT expedidas por la Superintendencia Financiera.
26. Suministrar y actualizar la información requerida por la Fiduciaria para llevar a cabo la adecuada vinculación de los Promitentes Compradores al Fideicomiso. Para el efecto, el Fideicomitente deberá apoyar a los Promitentes Compradores 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.
27. Suministrar y actualizar la información requerida por la Fiduciaria para darle cumplimiento a las normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT). En tal sentido, la Fiduciaria podrá abstenerse de realizar cualquier operación sin el cumplimiento de lo aquí estipulado.
28. 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 del presente Contrato.

CLÁUSULA 17. 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.

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. 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 Promitentes Compradores.
4. 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.
5. 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.
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 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, si hay lugar a ello, cuando las mismas deban ser transferidas a los Promitentes Comparadores, en caso de existir Crédito Constructor garantizado con hipoteca.
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. Vincular las personas que considere necesarias para el desarrollo del Proyecto de Construcción.
11. 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.

12. Controlar los pagos de los Promitentes Compradores.
13. Contratar con una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, las pólizas 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) e) 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

Quando 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.



14. 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.
15. 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.
16. Remitir a la Fiduciaria la información necesaria para realizar los registros contables en la contabilidad del Fideicomiso y para incluir lo correspondiente en las rendiciones de cuentas e informes periódicos que deben ser enviados por la Fiduciaria a los Fideicomitentes y/o Promitentes Compradores.
17. 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 14 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 18. PROHIBICIONES PARA EL FIDEICOMITENTE:

1. Recibir directamente recursos derivados de la suscripción de las Promesas de Compraventa, de las escrituras públicas de compraventa y de cualquier otra manera relacionados con las Unidades del Proyecto de Construcción, por lo tanto deberá dar las instrucciones para que ellos sean consignados 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

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

contactenos@fiduciariacorficolombiana.com – www.fiduciariacorficolombiana.com



2. Ofrecer las Unidades del Proyecto de Construcción mediante mecanismos diferentes a las Promesas de Compraventa. 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 los aportes relacionados con el inmueble o los inmuebles respectivos, según la lista de precios.
3. Efectuar cambios en las Promesas de Compraventa, sin la previa autorización de la Fiduciaria.
4. Modificar, suscribir otrosíes o dar por terminadas las Promesas de Compraventa suscritas, sin la previa autorización de la Fiduciaria.
5. Presentar documentos falsos a la Fiduciaria.
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 compraventa.

CLÁUSULA 19. 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 20. OBLIGACIONES GENERALES DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir el(los) bien(es) Fideicomitado(s) y ser titular del derecho de dominio en su condición de vocera y administradora del Fideicomiso.
2. Recibir las sumas de dinero que transfieran los Promitentes Compradores, efecto para el cual la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, constituirá una participación en el Fondo de Inversión Colectiva específico para el Fideicomiso.
3. Proceder a la devolución de los recursos transferidos por los Promitentes Compradores en caso de que las Promesas de Compraventa se terminen o se resuelvan, según cada evento, siempre y cuando el Fideicomiso cuente con recursos para esto
4. Mantener los controles operativos necesarios para permitir el cumplimiento de la obligación establecida en el numeral 26 de la Cláusula 16 del presente Contrato, a cargo de los Promitentes Compradores.
5. Realizar con diligencia las actividades necesarias para alcanzar la finalidad del contrato fiduciario.
6. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros fiduciarios, y actuar respecto de ellos en la forma y con los requisitos previstos en el contrato fiduciario.
7. Llevar una contabilidad separada para el Fideicomiso, para lo cual llevará una contabilidad de acuerdo al marco normativo contable definido para el Fideicomiso, la cual generará los estados financieros correspondientes.
8. 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.

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



9. 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 crédito constructor otorgado al Fideicomitente o al 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 de dicho crédito.
10. Remitir informes periódicos a los adquirentes de las unidades inmobiliarias que contengan información del negocio fiduciario que sea de interés del destinatario en los términos y condiciones previstas en el numeral 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la CBJ.”
11. Rendir al Fideicomitente y a los Promitentes Compradores 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 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.
12. Restituir los Bienes Fideicomitados si no se cumplieren las condiciones indicadas en el presente Contrato.
13. 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.
14. Responder ante el Fideicomitente por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
15. Destinar el Inmueble Fideicomitado a la finalidad establecida en este Contrato.
16. Presentar dentro de los quince (15) día hábiles siguientes a la terminación de este Contrato, rendiciones de cuentas finales.
17. 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.
18. 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 del presente Contrato.
19. Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.



Certificado N° SC 2779-1

CLÁUSULA 21. 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.
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: Lo estipulado en la presente cláusula debe incorporarse en el texto de las Promesas de Compraventa celebradas con los Promitentes Compradores.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 TERCERO: 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 bonidades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad.

PARÁGRAFO CUARTO: 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.

CLÁUSULA 22. 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.
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.

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 23. INTERVENTORÍA DEL PROYECTO

El Interventor será seleccionado y contratado por el Fideicomitente y aprobado por la Fiduciaria. 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.

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

CLÁUSULA 24. 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:

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. Costos directos para la ejecución del Proyecto de Construcción al Fideicomitente.
3. Pagos al Acreedor Beneficiario, sin requerirse aprobación previa del Fideicomitente o del Interventor, en los términos previstos en el presente contrato.
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 25. 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.

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 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 26. COMISIÓN FIDUCIARIA

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

1. En la Etapa de Ejecución 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 verifiquen las Condiciones de Entrega de los Recursos en el Encargo Fiduciario _____ firmado entre las partes, 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 seis mil pesos más IVA (\$6.000 + IVA).

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. 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.
4. La Fiduciaria queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del Fideicomiso, lo cual tendrá prioridad sobre cualquier otro costo o gasto. 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.
5. 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.
6. 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 certificación del revisor fiscal de la Fiduciaria 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.



7. 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.
8. 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.
9. En la Etapa de Ejecución una comisión equivalente al _____ (_____) % del valor total del Proyecto, cuyo 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. Al anterior valor se le deberá sumar el valor correspondiente al IVA.

Dicha comisión contempla la realización de _____ (_____) pagos mensuales, de tal manera que por cada pago adicional, se cobrará la suma de _____ pesos más IVA (\$_____ + IVA).

10. No obstante lo establecido anteriormente, si la duración del presente contrato se extiende por más de _____ (_____) meses, a partir del mes _____ (_____) 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.
11. La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula y, se facturará y cobrará al Fideicomitente mediante la presentación de la factura en la dirección que dicha sociedad ha registrado para efectos de este contrato. 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.
12. En el evento de existencia de sumas de dinero en el Fideicomiso, 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 de forma solidaria a entregar a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para tal fin en los términos del presente artículo.
13. 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 ellos directamente.
14. 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 y certificación del revisor fiscal de la Fiduciaria 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.

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 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.

CLÁUSULA 27. 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 CORFICOLOMBIANA S.A. al hacer efectivo el pagaré suscrito por el Fideicomitente, el cual corresponde al Anexo No. ___ del presente contrato.

CLÁUSULA 28. COMITÉ DE NEGOCIOS

En Comité de Negocios de fecha _____ de _____ de 201_, la Fiduciaria evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieren presentarse en desarrollo del objeto del Contrato y en consecuencia, 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.

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 caso de presentarse conflictos de interés generados por la Fiduciaria o sus funcionarios, ésta procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Fideicomitente.

CLÁUSULA 29. 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 asociados al objeto del presente Contrato, los cuales el Fideicomitente declara conocer y entender.

El Fideicomitente ha sido advertido 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 salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente declara su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.

CLÁUSULA 30. DURACIÓN

El término de duración del presente Contrato será ____ meses contados a partir de la suscripción del mismo, prorrogable mediante celebración de un Otrosí, sin perjuicio de que se termine anticipadamente por las causales previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 31. 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 haberse realizado plenamente sus fines.
2. Por la imposibilidad de realizar sus fines.
3. Por disolución de la Fiduciaria.
4. Por acción de los acreedores anteriores a la celebración del Contrato.
5. Por el no pago de la remuneración de la Fiduciaria.
6. Por la declaración de la nulidad del Contrato.
7. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones adquiridas por las Partes.
8. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños o perjuicios comprobados en desarrollo del Contrato.
9. Por la renuncia de la Fiduciaria cuando concurren las causales del Artículo 1232 del Código de Comercio.
10. Por la expedición de medidas cautelares sobre cualquier bien destinado a la ejecución del proyecto Inmobiliario que imposibiliten la culminación del mismo.
11. 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.
12. Por no aportar el Fideicomitente información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
13. 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

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 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.
14. 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.
 15. 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.
 16. Por modificaciones que el Fideicomitente efectúe sobre los documentos correspondientes a el Encargo de Vinculación o documento equivalente, sin la previa autorización de la Fiduciaria
 17. Por decisión de autoridad judicial o administrativa.
 18. Por vencimiento del término de duración establecido en el presente Contrato
 19. Incumplimiento por cualquiera de las Partes, de las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, referidas en la Consideración No. 1 del presente Contrato.
 20. Por las demás causales señaladas en el contrato y la ley.

CLÁUSULA 32. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN

1. Acaecida la terminación del presente Contrato por cualquiera de las causales, perderán vigencia el objeto y sin excepción todas las instrucciones (revocables o irrevocables) impartidas por el Fideicomitente durante su vigencia, quedando sin efectos jurídicos. Acaecida la terminación, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato, sin excepciones.
2. En caso que El Fideicomitente y/o los Promitentes Compradores, 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 y/o los Promitentes Compradores éste o éstos se rehuse(n) a aceptar el documento de terminación y liquidación, o no hubiere(n) dado instrucciones en cuenta a la restitución de recursos, el Fideicomitente y/o los Promitentes Compradores acepta(n) que la Fiduciaria podrá, con los excedentes si lo hay, constituir una participación a nombre del Fideicomitente y/o los Promitentes Compradores 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 y/o los Promitentes Compradores se haya(n) 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.

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

(c) Si por la naturaleza del negocio, el Fideicomitente y/o los Promitentes Compradores transfieren o tienen derecho 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 y/o los Promitentes Compradores. 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.

3. 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.

PARÁGRAFO. Efectos de la Terminación durante la Etapa de Ejecución: En aquellos eventos en que el Fideicomiso se encuentre incurso en una causal de terminación durante la etapa de ejecución del Contrato y antes de que se hayan escriturado las unidades a favor de los Promitentes Compradores, se llevará a cabo el procedimiento mencionado a continuación:

1. Dentro de los siguientes quince (15) días siguientes a la fecha en la cual la Fiduciaria tuvo conocimiento del hecho generador de la terminación del Contrato diferente al cumplimiento de sus fines, la Fiduciaria citará a una reunión extraordinaria de promitentes compradores. Asimismo, dicha reunión podrá ser convocada por el ochenta por ciento (80%) de los Promitentes Compradores únicamente en razón a la incursión de una causal de terminación del Contrato diferente al cumplimiento de sus fines.
2. En dicha reunión deberán participar al menos el ochenta por ciento (80%) de los Promitentes Compradores y tendrá como único objetivo impartir las instrucciones necesarias para llevar a cabo la liquidación del Fideicomiso, si corresponde, la asunción de la responsabilidad del desarrollo del Proyecto por parte de los Promitentes Compradores, designando a un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportando los recursos que sean necesarios para el desarrollo del Proyecto. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la Fiduciaria.
3. Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la reunión de Promitentes Compradores en la que se decida sobre la continuación del desarrollo del proyecto bajo responsabilidad de aquellos, la Fiduciaria les informará si acepta o no continuar su calidad de Fiduciario dentro del Fideicomiso, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del Contrato. Si los Promitentes Compradores, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de la Fiduciaria, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, o la reunión de Promitentes Compradores concluye que se deberá proceder a liquidar el fideicomiso, se procederá de conformidad con lo establecido en el numeral siguiente.
4. Se procederá a la liquidación del Fideicomiso, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del Patrimonio Autónomo a los Promitentes Compradores y al Fideicomitente, con los gravámenes que para dicho momento recaigan sobre dichos activos, en proporción al monto de recursos aportados o entregados por cada uno de ellos al Fideicomiso, para lo cual desde ya los Promitentes Compradores y el Fideicomitente otorga poder especial, amplio y suficiente a la Fiduciaria para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.
5. En el evento en que, para la aplicación del presente Parágrafo, no sea posible localizar a alguno de los Promiten-

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



tes Compradores, se dará aplicación a lo establecido en el numeral 2 de la presente Cláusula.

CLÁUSULA 33. LIQUIDACIÓN

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, sin perjuicio de la transferencia que deba hacerse a favor de los Promitentes Compradores.
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 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.

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

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 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 numeral 4 del Parágrafo de la Cláusula 32 anterior.

CLÁUSULA 34. 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 ni asume ninguna obligación de carácter fiscal por razón de las actividades desarrolladas en ejecución del presente Contrato.

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, el beneficiario del presente contrato será el Fideicomitente.

CLÁUSULA 35. 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 36. 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 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 37. REPORTE Y CONSULTA A TRANSUNION

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. El Fideicomitente autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a la Central de Información Transunion, y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, 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 efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la Transunion, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

CLÁUSULA 38. CESIÓN

El Fideicomitente no podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, sin la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria y del Acreedor Beneficiario, 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 Promitentes Compradores que se encuentren vinculados al Proyecto.

Los Promitentes Compradores podrán ceder en todo o en parte su posición contractual, 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 posición contractual de los Promitentes Compradores vinculados al Fideicomiso generará una remuneración a favor de la Fiduciaria equivalente a cero punto cinco (0.5) 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 Promitentes Compradores

CLÁUSULA 39. 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.

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 40. 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 41. 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.
3. No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o demanda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA 42. 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 43. 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 adicionen. 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.

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 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 44. 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.

CLÁUSULA 45. 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 46. 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. Las Partes han participado conjuntamente en la negociación de este Contrato. 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 47. 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 48. 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 49. 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.

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 50. 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, previa autorización escrita del Acreedor Beneficiario.

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 51. INCOMPATIBILIDAD

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

CLÁUSULA 52. 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 53. DOMICILIO

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

CLÁUSULA 54. 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:

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



- (a) es una sociedad debidamente constituida y existente que ejerce su objeto conforme a las leyes de la República de Colombia;
- (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 adicionen, 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 que dada su naturaleza le corresponda, 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, promitentes compradores, 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 de la Fiduciaria y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, los cuales los Fideicomitentes 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;

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

- (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 por el cumplimiento de las obligaciones de pago de las deudas adquiridas por el Fideicomiso, cuando los Bienes Fideicomitados sean insuficientes para pagarles;
 - (s) ha 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 salvo que el fideicomitente de manera expresa indique su voluntad de eximir de dicha obligación a la Fiduciaria. En virtud de lo anterior, los Fideicomitentes declaran su voluntad de eximir a la Fiduciaria de medir los riesgos de mercado y liquidez en el Fideicomiso, así como de aplicar modelos de medición de riesgo de mercado y liquidez en éste.
 - (t) Que declaran que 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.
 - (u) Que 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.
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 55. [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, Ley 1266 de 2008 y el Decreto

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



reglamentario 1317 de 2013 o las normas que los modifiquen o replacen. 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. 9. Que es de su conocimiento que cualquier petición, queja o reclamo que presente en razón al tratamiento de tus datos personales, debe ser presentada directamente ante la Fiduciaria y, en caso de que sean desatendidos o atendidos desfavorablemente, podrá recurrir ante la Superintendencia Financiera de Colombia.]²

CLÁUSULA 56. 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 CORFICOLMBIANA S.A.	
Nombre del Contacto: _____	

² Se incluye cuando el Fideicomitente es persona natural.



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 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 y se requiera notificar cualquier clase de situación, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de la Fiduciaria.

CLÁUSULA 58.- 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.

CLÁUSULA 59. [VALOR DEL CONTRATO PARA EFECTOS DE DERECHOS NOTARIALES, DE REGISTRO E IMPUESTO DE REGISTRO.

Para efectos de la liquidación de los derechos notariales y de registro, así como para la liquidación del impuesto de registro, las partes contratantes solicitan tener en cuenta los siguientes conceptos y valores:

1. Derechos Notariales: De conformidad con lo previsto en el Artículo 19 del Decreto 188 de 2013, el referente económico que debe tomarse para la liquidación de los derechos notariales generados por celebración del presente contrato de fiducia mercantil de administración, corresponde al valor del avalúo catastral del Inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, correspondiente al año gravable ____, el cual asciende a la suma de _____ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$_____).
2. Derechos de Registro: De conformidad con lo previsto en el literal b del artículo primero de la Resolución 088 de 2014 expedida por la Superintendencia de Notariado y Registro, el referente económico que debe tomarse para la liquidación de los derechos de registro generados por la inscripción del presente contrato 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



fiducia mercantil de administración, corresponde al valor del avalúo catastral del Inmueble con matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, correspondiente al año gravable __, el cual asciende a la suma de _ (\$_____).PESOS MONEDA CORRIENTE.

3. Impuesto de Registro: De conformidad con lo previsto en el artículo 229 de la Ley 223 de 1995, modificado por el artículo 187 de la Ley 1607 de 2012, y en el artículo 7 del Decreto 650 de 1996, para efectos de la liquidación del impuesto de registro generado por la inscripción de contratos de fiducia mercantil sobre bienes inmuebles, se toma como base de liquidación el valor de la comisión fiduciaria pactada en el presente contrato de Fiducia Mercantil la cual se estima en _ (\$_____).PESOS MONEDA CORRIENTE.]³

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,

La Fiduciaria,

Representante Legal

[Representante Legal - Apoderado General]⁴
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.



Certificado N° SC 2779-1

³ Sólo se incluye cuando el contrato de fiducia es celebrado por escritura pública.

⁴ Según corresponda.

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