

CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACION IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA CELEBRADO ENTRE FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.,
_____, _____ Y

FC – _____

Comparecieron: _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, actuando en su calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, documento anexo, quien en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDUCIARIO**, de una parte y de la otra, _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien actúa en su calidad de apoderado en virtud del poder que le fue conferido por _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, actuando en su calidad de Representante Legal de _____, sociedad con domicilio en _____, legalmente constituida mediante escritura pública número _____ nueve (____) otorgada el ____ (____) de ____ de _____ (____) en la Notaría ____ (____) del círculo de _____, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, documento anexo, y _____, también mayor de edad, domiciliado en la ciudad de _____, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en Envigado, quien actúa en su calidad de Representante Legal de _____, sociedad con domicilio en la ciudad de Medellín, legalmente constituida mediante escritura pública número _____ nueve (____) otorgada el ____ (____) de ____ de _____ (____) en la Notaría ____ (____) del círculo de _____, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín, anexo 3, quienes para efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, y _____, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, domiciliado en la ciudad de Envigado, actuando en su calidad de representante legal de _____, sociedad con domicilio en _____, legalmente constituida mediante escritura pública número _____ nueve (____) otorgada el ____ (____) de ____ de _____ (____) en la Notaría ____ (____) del círculo de _____, documento anexo, debidamente facultado para la celebración de este contrato mediante acta de Junta Directiva Número ____ del ____ de ____ de _____ (____), documento anexo, quien para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE**, hemos decidido celebrar un contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no contemplado en ellas, por lo dispuesto en el Estatuto

Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio y demás normas complementarias, previas las siguientes consideraciones:

PRIMERA.- LOS FIDEICOMITENTES dejan constancia en forma expresa y voluntaria que celebran este contrato de Fiducia Inmobiliaria con EL FIDUCIARIO, de buena fe y sin ánimo de defraudar con él a terceros, y en consecuencia asumen todas las obligaciones que se originen por el incumplimiento de esta obligación contractual.

SEGUNDA.- LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, mediante documento privado suscrito el _____, celebraron Contratos de _____, para el desarrollo del proyecto _____, en los inmuebles identificados con los folios de matrícula No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, el cual se encuentra anexo al presente contrato. En el contrato de _____ se estableció la celebración del presente contrato de fiducia.

TERCERA.- Que LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES realizarán el diseño arquitectónico, y se encargarán por su cuenta y riesgo de la construcción total del proyecto denominado _____, y realizarán la promoción de las unidades, se encargarán por su cuenta y riesgo, de la gerencia, elaboración del presupuesto y control de programación del mencionado proyecto.

CUARTA.- EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, en virtud de lo señalado en la consideración anterior, se comprometió a transferir a título de Fiducia Mercantil el inmueble a un patrimonio autónomo, con el objeto que EL FIDUCIARIO lo administre, desenglobe, permita a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, la construcción de EL PROYECTO y transfiera las unidades resultantes.

QUINTA.- Así mismo, las partes acordaron que teniendo en cuenta que EL PROYECTO se desarrollará, siempre y cuando se alcance un punto de equilibrio fijado por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES en el _____ por ciento (___%) de unidades promovidas, dejando constancia expresa que en el evento que no se alcanzare el punto de equilibrio, EL FIDUCIARIO procederá a restituir el lote respectivo en el estado material y jurídico que se encuentre a la sociedad _____.

SEXTA.- En el contrato _____ enunciado en la consideración tercera, las partes estipularon que la participación en los excedentes del proyecto para ambas partes será del _____ por ciento (___%) para LOS FIDEICOMITENTE CONSTRUCTORES y del _____ por ciento (___%) para EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.

SEPTIMA.- EL FIDUCIARIO al momento de suscribir el presente contrato, ha evaluado, valorado y verificado aspectos, tales como:

- Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el proyecto se vayan a adquirir o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
- Que la tradición de los inmuebles no presenten problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes.
- Que el punto de equilibrio establecido por parte de LOS FIDEICOMITENTES no comprometa la viabilidad del proyecto.
- Que se encuentren dadas las condiciones técnicas, financieras y jurídicas para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que los constructores dispongan de los recursos de los futuros FIDEICOMITENTES ADHERENTES.
- Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo de la obra.
- Que el constructor o promotor del proyecto cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto.
- Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del proyecto.

Que se cuente, durante todas las etapas del proyecto inmobiliario según aplique, con pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.

Realizadas las anteriores consideraciones, las partes de común acuerdo y en forma voluntaria estipulan las siguientes cláusulas:

CAPITULO I.- DEFINICIONES

CLÁUSULA PRIMERA.- DEFINICIONES: Para efectos del presente contrato se definen los siguientes términos así:

- ❖ **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** _____, sociedad identificada con NIT: _____, como propietario y aportante del inmueble sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO.
- ❖ **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES:** _____ y _____, sociedades identificadas con NIT: _____ y NIT: _____ respectivamente, en las calidades anotadas en las consideraciones del

presente contrato, quienes se encargarán del desarrollo, construcción, ejecución y promoción de las unidades resultantes del PROYECTO.

- ❖ **EL FIDUCIARIO:** Es FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., identificada con el NIT 800.144.467-6.
- ❖ **BENEFICIARIOS:** Son EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, y LOS FIDEICOMITENTE ADHERENTES en los porcentajes que se relacionan en el presente contrato.
- ❖ **FIDEICOMITENTES ADHERENTES:** Es el grupo de personas que se adhieren a los términos de este documento, con el objeto de entregar las sumas de dinero correspondientes a las unidades de vivienda que les serán transferidas a título de beneficio, las cuales formarán parte del patrimonio autónomo que con este documento se constituye.
- ❖ **PATRIMONIO AUTONOMO:** Masa de bienes y derechos conformados para un fin específico, administrados por una sociedad fiduciaria, en este caso FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., y que para efectos del presente contrato se denominará Patrimonio Autónomo FC – _____.
- ❖ **COMITÉ DEL FIDEICOMISO:** Órgano decisorio conformado por número plural de representantes de las partes integrantes del presente contrato, encargado de definir determinados lineamientos objeto del desarrollo contractual del negocio fiduciario.
- ❖ **EL GERENTE DEL PROYECTO:** Es la sociedad _____, quien junto con los demás FIDEICOMITENTES, han decidido desarrollar por su propia cuenta y riesgo el desarrollo de EL PROYECTO, asumiendo la construcción, gerencia, elaboración de presupuesto y control de programación del mismo.
- ❖ **EL PROMOTOR:** Es la sociedad _____, quien junto con los demás FIDEICOMITENTES APORTANTES y CONSTRUCTORES, quines desarrollaran el PROYECTO, por su propia cuenta y riesgo, asumiendo la gestión de promoción y diseño arquitectónico del mismo.
- ❖ **CONTRATOS ACCESORIOS:** Son aquellos contratos que tienen como finalidad asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no puedan subsistir sin ella, dentro de los cuales se encuentra el contrato de comodato.
- ❖ **EXCEDENTES:** Son aquellas sumas de dinero generadas a favor de LOS FIDEICOMITENTES en el momento de la liquidación de cada una de las etapas del PROYECTO, una vez se ha cumplido el objeto del mismo, después de atendidas todas las obligaciones del patrimonio autónomo y de acuerdo a los porcentajes establecidos en los contratos de colaboración empresarial que hacen parte integrante del presente instrumento público.
- ❖ **PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO:** Es la consecución del apalancamiento financiero necesario para adelantar y finalizar la construcción, basado en el costo de la misma, determinado a su vez por el presupuesto de obra del proyecto. Tal punto de equilibrio financiero, medido contra un número de vinculaciones de FIDEICOMITENTES ADHERENTES, y la verificación del logro del mismo correrá por cuenta del INTERVENTOR.

CAPITULO II.- PRELIMINARES

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO.- El presente contrato de Fiducia Inmobiliaria se celebra con el objeto de que EL FIDUCIARIO reciba a ese título, el inmueble que más adelante se describe, los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES para que LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES adelanten el proyecto de construcción denominado _____, que se desarrollará por etapas constructivas independientes en la forma descrita en la consideración segunda de este instrumento público, y con ellos conforme un patrimonio autónomo que se denominará "**FC-_____**", en los términos del Título XI del Libro Cuarto, del Código del Comercio y por las reglas determinadas en el texto de este documento, y que tiene por objeto principal:

1. Recibir a título de fiducia mercantil irrevocable el lote y sus mejoras sobre el cual se desarrollará EL PROYECTO, de acuerdo a las consideraciones antes señaladas, transferencia que se realiza por medio del presente instrumento público.
2. Recibido el inmueble, realizar el desenglobe del predio requerido para el desarrollo de cada una de las etapas del PROYECTO.
3. Entregar en Comodato el inmueble fideicomitado a EL GERENTE DEL PROYECTO, con el fin de permitirle desarrollar por su propia cuenta y riesgo EL PROYECTO.
4. Recibir los recursos aportados para el desarrollo del PROYECTO, entregándolos a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES o al tercero que estos señalen mediante instrucción debidamente suscrita, de acuerdo a las solicitudes que realicen, en la forma prevista más adelante en el presente contrato de fiducia inmobiliaria.
5. Transferir a título de beneficio las unidades resultantes a LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES en la proporción que le corresponda a cada uno de ellos.
6. Suscribir como propietario del lote los documentos requeridos para la obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que requieran LOS FIDEICOMITENTES para el desarrollo del PROYECTO que van a realizar.

PARAGRAFO PRIMERO.- Se deja constancia expresa que EL PROYECTO será desarrollado por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, siempre y cuando se alcance el punto de equilibrio en cada una de ellas, el cual ha sido fijado por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES en un _____ por ciento (___%) de unidades del proyecto, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES verificarán y certificarán el alcance del punto de equilibrio. Si este punto de equilibrio no se alcanzare, en un término de _____ meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, prorrogable automáticamente por una sola vez por un término igual, período el cual se denomina como ETAPA PRELIMINAR, y no se haga entrega al fiduciario de los documentos mencionados en la cláusula cuarta, numeral segundo del presente contrato, por cada etapa, no se pasará a la siguiente ETAPA DE DESARROLLO, en la cual se construirá por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, la etapa correspondiente del proyecto y EL FIDUCIARIO procederá a actuar en la forma descrita en la cláusula vigésima de este contrato de fiducia Inmobiliaria.

PARAGRAFO SEGUNDO.- En desarrollo del objeto del presente contrato, EL FIDUCIARIO podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultado para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista.

PARÁGRAFO TERCERO.- Cumplida la construcción y la transferencia de todas las unidades de vivienda que conforman el proyecto, se liquidará parcialmente el contrato fiduciario entregando los excedentes a LOS BENEFICIARIOS en las proporciones correspondientes.

PARAGRAFO CUARTO.- En caso de modificación en el número de unidades del proyecto, ó el nombre del proyecto, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES notificaran por escrito a cada uno de LOS FIDEICOMITENTE ADHERENTES, vía correo electrónico, para lo cual no se requerirá otrosí al presente contrato. Esta modificación se presumirá aceptada si pasados quince (15) días LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES no se oponen por escrito. Si la mitad más uno de LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES vinculados, aceptan la modificación, este se presumirá aceptada por todos. Si se oponen la mitad más uno de los FIDEICOMITENTES ADHERENTES a dicha modificación, la misma no se podrá surtir y el desarrollo del PROYECTO se adelantara en los términos originalmente establecidos en el presente contrato.

Copia de dichas comunicaciones con constancia de recibo, deberá ser enviada a la FIDUCIARIA por parte de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.

CLÁUSULA TERCERA.- IRREVOCABILIDAD.- El presente contrato es irrevocable, en consecuencia no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente ni en sus transferencias, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por LOS FIDEICOMITENTES ni LOS BENEFICIARIOS ni LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES mientras existan obligaciones a cargo del fideicomiso.

CAPITULO III.- APORTES

CLÁUSULA CUARTA.- APORTE DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, Y BIENES DEL FIDEICOMISO.- El fideicomiso denominado FC – _____ estará constituido por los siguientes bienes, los cuales son trasferidos al patrimonio autónomo mediante este instrumento público:

1. Inmueble: Por medio del presente instrumento público la sociedad _____ en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE transfiere a título de fiducia mercantil al patrimonio autónomo que se constituye, el siguiente bien inmueble, con sus mejoras:

LOTE NÚMERO UNO (1): LINDEROS _____

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

2. Muebles:

A. _____ y _____ en su calidad de FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES se obligan a transferir al patrimonio autónomo FC – _____ la totalidad de documentos que contienen los planos, estudios y especificaciones de construcción pertinentes de la obra, así como los documentos que se relacionan a continuación:

1. Licencias de urbanismo y construcción aprobados y vigentes. Permiso de ventas.
2. Planos y diseños arquitectónicos y urbanísticos definitivos aprobados.
3. Presupuesto de obra y análisis de precios unitarios definitivos.
4. Especificaciones de acabados.
5. Programa general de obra.
6. Proyecto de división, planos de alinderamiento y minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal.
7. Estudio de factibilidad y flujo de fondos del proyecto.
8. Todos los demás documentos, planos, licencias, permisos exigidos por las autoridades, y todos los bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el PROYECTO INMOBILIARIO.

PARAGRAFO PRIMERO.- Sobre los anteriores bienes los aportantes responden por la titularidad de los derechos de propiedad intelectual, por haberlos adquirido legítimamente, y en todo caso responderá por cualquier reclamación de los autores de los mismos.

B. APORTE.- La totalidad de los recursos que se requieran para el desarrollo de EL PROYECTO, provenientes de recursos propios o de créditos solicitados por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES o por el patrimonio autónomo que se constituye en el presente contrato de Fiducia Mercantil.

C. BIENES ADMINISTRADOS: La totalidad de los recursos provenientes de la promoción de las unidades resultantes de EL PROYECTO, incluido el valor de las preventas existentes a la firma del presente documento, si existen.

D. Los rendimientos que generen los bienes fideicomitidos.

E. APORTE DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.- Las personas que se vinculen a esta fiducia a través del respectivo contrato de Fiducia Inmobiliaria individual de adhesión, se obligan a entregar a EL FIDUCIARIO - a título de Fiducia Inmobiliaria irrevocable, el valor de los derechos y las cuotas de construcción correspondientes a las unidades privadas de EL PROYECTO de manera que se establezca en cada contrato de Fiducia Inmobiliaria que celebre con EL FIDUCIARIO y que forma parte integral del presente contrato, con el fin de que EL

FIDUCIARIO administre dichos recursos de acuerdo con las instrucciones establecidas en este documento.

F. Los demás recursos que se aporten para el desarrollo del objeto del presente contrato.

CLAUSULA QUINTA.- TRANSFERENCIA.- EL FIDEICOMITENTE APORTANTE realiza la transferencia del inmueble antes mencionado por medio del presente instrumento público, y para todos los efectos, hace parte integral del patrimonio autónomo FC – _____.

PARAGRAFO PRIMERO.- Queda EL FIDUCIARIO relevado expresamente de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder al perfeccionamiento de las transferencias de las unidades que se construyan en el inmueble del fideicomiso, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en virtud del presente contrato todas las obligaciones que por dicho concepto se deriven. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES desde ahora autorizan a EL FIDUCIARIO para hacer constar este compromiso en el instrumento público mediante el cual se transfieran las unidades resultantes del proyecto de construcción o cualquier transferencia que deba efectuarse en desarrollo del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Se deja constancia expresa que EL FIDUCIARIO no es constructor, ni promotor, ni gerente del proyecto, por lo tanto, serán LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES quienes responderán por todo concepto ante EL FIDUCIARIO y los terceros que se adhieran y los sean transferidas las unidades de vivienda resultantes del proyecto. De esta obligación se dejará constancia expresa en cada una de las escrituras públicas de transferencia de las unidades de vivienda.

CLÁUSULA SEXTA.- TRADICIÓN.- La sociedad _____ adquirió el inmueble a título de compraventa a _____.

CLÁUSULA SEPTIMA.- LIBERTAD.- Que el inmueble transferido por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE por medio de éste público instrumento no se ha enajenado por acto anterior a la presente escritura pública, y en la actualidad lo poseen quieta, regular y pacíficamente, no siendo objeto de demandas civiles, embargos, persecuciones fiscales y se halla libre de censos, anticresis, o arrendamientos consignados en escritura pública o documento privado y en general, no soporta ninguna clase de gravamen, condición resolutoria de dominio ni está sujeto al régimen de patrimonio de familia inembargable. Igualmente, declara que el inmueble se encuentra libre de ocupantes a cualquier título.

CLÁUSULA OCTAVA.- SANEAMIENTO.- El inmueble que por el presente instrumento se transfiere, se encuentra libre de condiciones resolutorias, limitaciones al dominio, arrendamiento por escritura pública, movilización, censo, no ha sido constituido en patrimonio de familia inembargable, y en general se halla libre de toda clase de gravámenes, y se transfiere con todas sus mejoras, anexos, usos, costumbres, aumentos y servidumbres

legalmente constituidos, siendo obligación exclusiva de la sociedad _____ en su calidad de FIDEICOMITENTE APORTANTE asumir el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, y en los demás casos de ley. Así mismo, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUTORES desde ahora autorizan a EL FIDUCIARIO para hacer constar este compromiso en el instrumento público mediante el cual y por cualquier razón transfiera el inmueble o parte del mismo en desarrollo del presente contrato.

CLAUSULA NOVENA.- TENENCIA DEL INMUEBLE.- EL FIDUCIARIO entrega a título de comodato precario la custodia y tenencia del inmueble fideicomitado a la sociedad _____, quien responderá ante EL FIDUCIARIO y ante los terceros futuros FIDEICOMITENTE ADHERENTES y por lo tanto que se les transfieran las unidades resultantes del proyecto por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé al inmueble. _____ se compromete a darle el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia correspondiente y protección del bien, comunicando a EL FIDUCIARIO cualquier acto de perturbación de la propiedad. EL FIDUCIARIO podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le dé al bien un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, _____ se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras en él efectuadas, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios a más tardar el quinto día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación de hacer será exigible con la sola presentación de este contrato, sin necesidad de constitución en mora. En todo caso _____ deberá cancelar a título de multa al patrimonio autónomo la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la entrega del inmueble, dicha obligación será exigible por la vía ejecutiva.

CLÁUSULA.- DECIMA.- FIDEICOMITENTES ADHERENTES.- Serán FIDEICOMITENTES ADHERENTES al presente contrato en las proporciones que se indiquen en el contrato de Fiducia Mercantil individual que se celebre, los inversionistas de las unidades de EL PROYECTO, y que para tal fin suscriban el respectivo documento en las proporciones de adhesión que se celebre con cada uno de ellos o los cesionarios de los derechos y obligaciones derivados de dichos contratos.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- DERECHOS EN EL PATRIMONIO AUTONOMO.- Se entiende por derechos derivados del PROYECTO, el coeficiente de área y el de costos y economías que le corresponde a cada uno de LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, el cual será señalado en cada uno de los contratos de Fiducia Mercantil Individuales que se celebren, aporte que será un precio fijo y sin reajustes.

CLÁUSULA DECIMA SEGUNDA.- INSTRUCCIONES ESPECIALES.- Para el desarrollo del presente contrato EL FIDUCIARIO seguirá las siguientes instrucciones:

1. EL FIDUCIARIO una vez reciba el inmueble antes identificado, podrá a suscribir las escrituras públicas de desenglobe y englobe del predio en cabeza del PATRIMONIO AUTONOMO, que se requieran para el desarrollo del PROYETO. Será obligación de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES efectuar toda la gestión y labor de división del lote, presentando el respectivo instrumento público a EL FIDUCIARIO para su aprobación y suscripción. Los costos que se generen en este acto serán asumidos en su totalidad por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.
2. Cumplido el trámite anterior, suscribir los contratos de fiducia mercantil individuales con cada uno de los FIDEICOMITENTES ADHERENTES del proyecto.
3. Invertir en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto _____ que administra EL FIDUCIARIO, en cuentas de ahorros, corriente o títulos emitidos o avalados por entidades estatales o entidades financieras que se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e intermediarios, el dinero aportado por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES o el proveniente de los créditos que se le otorguen a estos, así como los recursos provenientes de la promoción de las unidades de vivienda.
4. Otorgar con cargo al fideicomiso la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del proyecto inmobiliario el cual debe ser proyectado y tramitado por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.
5. Suscribir los documentos de coadyuvancia que sean necesarios diligenciar ante la Oficina de Planeación y demás autoridades por parte de él constructor, previa instrucción expresa en tal sentido de parte de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES del EL PROYECTO.
6. Invertir en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto _____ o en los fondos que administra EL FIDUCIARIO, en cuentas de ahorros y/o corrientes, los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE, provenientes de la promoción de las unidades de vivienda, así como los rendimientos de los mismos, junto con los demás recursos que se encuentren en cabeza del fideicomiso. Los recursos que se administren el Fondo de Inversión Colectivo Abierto _____, incluyendo sus rendimientos, se realizara en los términos señalados en el Reglamento del mismo incluso en sus condiciones tributarias.
7. Suscribir los documentos que deban tramitar EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES en desarrollo del contrato tales como declaraciones de impuestos y pago de tributos, servicios públicos, los seguros que se requieran y demás documentos necesarios para cumplir el objeto del contrato.
8. Recibir y administrar los recursos de los FIDEICOMITENTE ADHERENTES, luego de superadas las condiciones de la ETAPA PRELIMINAR, según lo antes señalado, para pasar a la ETAPA DE DESARROLLO y proceder efectuar con dichos recursos los giros a favor de quien se señale en las órdenes de giro firmadas por los FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES hasta la concurrencia de los recursos existentes en el Fideicomiso, para el desarrollo del proyecto.
9. Con los recursos aportados por los FIDEICOMITENTES ADHERENTES del proyecto y sus rendimientos, cancelar las obligaciones del FIDEICOMISO.
10. Transferir las unidades resultantes del proyecto de conformidad con los contratos de fiducia mercantil individuales, de acuerdo con la información del Gerente y del Promotor, siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones derivadas del respectivo contrato. Se dejará constancia expresa que EL FIDUCIARIO no es constructor ni promotor

de EL PROYECTO, razón por la cual en los mencionados instrumentos públicos de transferencia _____ y _____ comparecerán aceptando y reconociendo sus obligaciones frente a LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.

11. Una vez se termine en su totalidad cada etapa del PROYECTO, EL FIDUCIARIO procederá a realizar la liquidación de la misma, de manera que si existen excedentes, estos sean transferidos a LOS BENEFICIARIOS en los porcentajes indicados más adelante en el presente documento.
12. Deducir de los recursos que se encuentren en el Fideicomiso, cualquier pago obligatorio a que hubiere lugar, los gastos necesarios para la ejecución del negocio, y los gastos en que haya tenido en que incurrir en desarrollo del mismo.

CLAUSULA DECIMA TERCERA.- SEPARACIÓN PATRIMONIAL.- Para todos los efectos legales, con el bien que hace parte de éste fideicomiso y con los que se obligan a transferir se constituye el patrimonio autónomo denominado **FC – _____**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto de este contrato, y que se mantendrá separado del resto de los activos de EL FIDUCIARIO y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por EL FIDUCIARIO. Así mismo, los bienes inmuebles o muebles de propiedad del fideicomiso no hacen parte de los bienes del FIDEICOMITENTE APORTANTE ni de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.

Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de EL FIDUCIARIO y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio.

CLAUSULA DECIMA CUARTA.- BENEFICIARIOS.- EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES tendrán la calidad de beneficiarios del presente contrato, de conformidad con las consideraciones antes enunciadas, en los porcentajes que se señalan a continuación:

- a. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE.- En un _____ (__%) del valor total de los excedentes.
- b. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.- En un _____ por ciento () del valor total de los excedentes.
- c. LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.- Respecto de las unidades del proyecto que se señalen en el contrato de adhesión, siempre y cuando cumpla con todas y cada una de sus obligaciones.

CLAUSULA DECIMA QUINTA.- CONSTRUCTOR DEL PROYECTO.- Será la sociedad _____, de acuerdo al contrato de participación que hace parte integral del presente contrato como anexo 6.

CLAUSULA DECIMA SEXTA.- INTERVENTOR.- Teniendo en cuenta que _____ desarrollará la construcción total de EL PROYECTO, y que en virtud del Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes por estar certificada con ISO9000 y tener Gestión de Calidad, no requiere de interventor, circunstancia que es plenamente conocida y aceptada por los demás FIDEICOMITENTES y constará en los contratos de Fiducia Mercantil Individual que suscriban LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA.- PROMOCION DEL PROYECTO.- La gestión de promoción de las unidades de vivienda que conforman el proyecto vinculación de LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES podrá ser realizada por la sociedad _____, de conformidad con el contrato de participación que hace parte integral del presente contrato como anexo 6.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA.- PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.- Para la vinculación de LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES a quienes se les transferirán las unidades resultantes del proyecto se realizará el siguiente procedimiento:

1. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES Y EL FIDUCIARIO suscribirán los contratos de Fiducia Mercantil Individuales de Adhesión mediante los cuales LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES se vinculan al fideicomiso, contratos que son accesorios al presente documento y deberá contener por lo menos los elementos que se describen a continuación:
 - 1.1. La determinación e identificación expresa e inequívoca de la unidad.
 - 1.2. La manifestación expresa que EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE que conoce y acepta que EL FIDUCIARIO, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, 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 o precio del bien que se determine en dicho contrato.
 - 1.3. La manifestación expresa del promitente comprador de que conoce y acepta que la suma que debe depositar en virtud de la vinculación descrita en esta cláusula, deberá ser consignada a favor del Fideicomiso FC – _____, en la cuenta que para el efecto se le indique en el mismo contrato, debiendo conservar siempre sus comprobantes de pago y absteniéndose de entregar recursos en cuentas diferentes a la indicada o directamente a cualquier persona natural o jurídica, so pena de que no se reconozcan las sumas entregadas incumpliendo con los mecanismos establecidos.
 - 1.4. La manifestación expresa de que conoce y acepta los plazos previstos para el desarrollo del proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL FIDUCIARIO entregará a EL PROMOTOR el modelo de contrato de Fiducia Mercantil Individual que deberá ser utilizado, de acuerdo a las estipulaciones del presente contrato de fiducia mercantil y los cuales harán parte integral del presente contrato.

CLAUSULA DECIMA NOVENA.- PROCEDIMIENTO DE FIRMA DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA A TITULO DE BENEFICIO DE LOS INMUEBLES DEL PROYECTO A FAVOR DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.- EL FIDUCIARIO entregará a el promotor el modelo de escritura pública de transferencia de las unidades resultantes del proyecto, el cual deberá ser suscrito por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, donde EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE declara que conoce y acepta que EL FIDUCIARIO, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo de EL PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en dicho contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL FIDUCIARIO actuando única y exclusivamente como vocero del patrimonio autónomo transferirá a título de beneficio las unidades resultantes del proyecto de construcción que corresponda, de conformidad con los Contratos de Fiducia Mercantil Individuales suscritos, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo con el patrimonio autónomo en el pago de cada una de las obligaciones. Esta obligación se entenderá cumplida con la suscripción por parte de EL FIDUCIARIO de los documentos correspondientes según la respectiva solemnidad.

PARAGRADO SEGUNDO.- EL CONSTRUCTOR y EL PROMOTOR suscribirán las escrituras públicas de transferencia de los inmuebles declarando que conocen y aceptan cada una de las obligaciones que se desprenden del mismo, especialmente en lo que respecta a saneamiento de vicios redhibitorios y de evicción, y en los demás casos de ley, y quienes saldrán a la defensa de EL FIDUCIARIO en caso que se formule reclamación a este último por estos conceptos.

CLAUSULA VIGESIMA.- PUNTO DE EQUILIBRIO DE CADA UNA DE LAS ETAPAS QUE CONFORMAN EL PROYECTO.- LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES han fijado como punto de equilibrio del PROYECTO, la efectiva vinculación de fideicomitentes adherentes en relación con el _____ por ciento (___%) de las unidades de vivienda que la conforman, punto de equilibrio. EL INTERVENTOR certificara el alcance del punto de equilibrio.

Si no se alcanzare el punto de equilibrio del PROYECTO, y no se realizara la entrega de los correspondientes documentos del proyecto a EL FIDUCIARIO, dentro del termino establecido, EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES instruirán en forma escrita y conjunta a EL FIDUCIARIO, indicando expresamente que se debe hacer con el lote, es decir, si restituirlo, transferirlo a una fiducia de parqueo, conservarlo, entre otros, pero si la mencionada instrucción no la realizan dentro de los ____ (__) meses siguientes al vencimiento del término para alcanzar el punto de equilibrio, EL FIDUCIARIO solicitará a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES que le informen si el lote correspondiente ya fue debidamente cancelado, en caso que no se haya pagado, EL FIDUCIARIO lo restituirá a EL FIDEICOMITENTE APORTANTE en el estado material y jurídico en que se encuentre. Si el lote ya fue cancelado, será transferido a título de beneficio en común y pro indiviso a _____ y a _____ en las proporciones indicadas en los literales b. y c. de la Cláusula Décimo Cuarta de este contrato de fiducia Inmobiliaria.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los costos que se generen en virtud de las transferencias mencionadas en la presente cláusula serán asumidos con cargo al fideicomiso, si no existieren recursos suficiente para tal fin, serán asumidos en partes iguales por EL FIDEICOMITENTE APORRTANTE Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, quienes deberán realizar los aportes correspondientes.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Los recursos transferidos por los FIDEICOMITENTES ADHERENTES, serán puestos a disposición de los mismos, en los términos del presente contrato y del contrato de adhesión con ellos suscritos, más los intereses por ellos generados, al vencimiento de término de duración establecido para la ETAPA PRELIMINAR, sin que se haya cumplido con las correspondientes condiciones para pasar a la ETAPA DE DESARROLLO.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- PROCESO DE LIQUIDACIÓN DE CADA ETAPA DEL PROYECTO.- Terminada la construcción de cada etapa del PROYECTO se inicia la liquidación parcial del fideicomiso, la cual tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevará el siguiente orden:

1. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES del proyecto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de la construcción de la etapa correspondiente, remitirán el acta de terminación de la obra con toda la información necesaria para efectuar los pagos y el estado de las obligaciones y créditos si existieren.
2. EL FIDUCIARIO como vocero del patrimonio autónomo procederá al pago de los pasivos del fideicomiso frente a la etapa respectiva y a la cancelación de todas las obligaciones contraídas en desarrollo del objeto del presente contrato. En caso de no existir recursos suficientes para cubrir todas las obligaciones pendientes frente a la etapa construida, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES están en la obligación de suministrar al fideicomiso las sumas de dinero necesarias para cancelar dichas obligaciones. En caso de existir sobrecostos en el desarrollo de la etapa, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES asumirán el pago de los mismos.
3. En el evento en que no se hayan vinculado FIDEICOMITENTES ADHERENTES en la totalidad de unidades de vivienda de la etapa, las unidades resultantes serán transferidas por EL FIDUCIARIO en DACION EN PAGO hasta el pago total de las acreencias existentes. Si cancelados la totalidad de las obligaciones del fideicomiso frente a la etapa quedan unidades, estas serán transferidas a título de beneficio a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES en común y pro indiviso, de conformidad a la cláusula décima cuarta de este contrato de fiducia inmobiliaria.
4. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES entregarán las zonas comunes a la firma administradora o a la Copropiedad o Asamblea de Copropietarios según sea el caso.
5. EL FIDUCIARIO entregará a LOS BENEFICIARIOS rendición final de cuentas de su gestión para la etapa respectiva, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días siguientes a la entrega de las cuentas, se habrá terminado y liquidado satisfactoriamente la etapa del PROYECTO, y se entenderá terminada sin más actos o requisitos. Durante el período de la liquidación, sólo procederán para EL FIDUCIARIO, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARAGRAFO PRIMERO.- Para efectos de la liquidación parcial de este contrato según cada etapa del PROYECTO, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en el anexo 6 de este contrato de fiducia inmobiliaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento en que alguna de las partes de éste contrato no sea localizable, EL FIDUCIARIO procederá la liquidación del presente contrato sin la comparecencia de la misma, siempre y cuando se haya remitido mediante correo certificado la rendición final de cuentas y haya transcurrido un término de diez (10) días hábiles desde la fecha de envío de la rendición final de cuentas. De existir saldos de recurso a favor de la parte no localizable se constituirá por EL FIDUCIARIO un depósito judicial a favor de tal parte y en caso de existir bienes de otra naturaleza el Comité del Fideicomiso decidirá la forma de su realización.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- PROCESO DE LIQUIDACIÓN TOTAL DEL PROYECTO.- Terminada la construcción de la totalidad de las etapas del PROYECTO se inicia la liquidación total del fideicomiso, la cual tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevará el siguiente orden:

1. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES del proyecto, dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de la construcción, remitirán el acta de terminación de la obra con toda la información necesaria para efectuar los pagos y el estado de las obligaciones y créditos si existieren.
2. EL FIDUCIARIO como vocero del patrimonio autónomo procederá al pago de los pasivos del fideicomiso y a la cancelación de todas las obligaciones contraídas en desarrollo del objeto del presente contrato. En caso de no existir recursos suficientes para cubrir todas las obligaciones pendientes, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES están en la obligación de suministrar al fideicomiso las sumas de dinero necesarias para cancelar dichas obligaciones. En caso de existir sobrecostos en el desarrollo del proyecto, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES asumirán el pago de los mismos.
3. En el evento en que no se hayan vinculado FIDEICOMITENTES ADHERENTES en la totalidad de unidades de vivienda, las unidades resultantes serán transferidas por EL FIDUCIARIO en DACION EN PAGO hasta el pago total de las acreencias existentes. Si cancelados la totalidad de las obligaciones del fideicomiso quedan unidades, estas serán transferidas a título de beneficio a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES en común y pro indiviso, de conformidad a la cláusula décima cuarta de este contrato de fiducia inmobiliaria.
4. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES entregarán las zonas comunes a la firma administradora o a la Copropiedad o Asamblea de Copropietarios según sea el caso.
5. EL FIDUCIARIO entregará a LOS BENEFICIARIOS rendición final de cuentas de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días siguientes a la entrega de las cuentas y remisión de las cuentas a la dirección registrada en este contrato, se habrá terminado y liquidado satisfactoriamente el presente contrato y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el mismo, y se entenderá terminado

sin más actos o requisitos. Durante el período de la liquidación, sólo procederán para EL FIDUCIARIO, gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARAGRAFO PRIMERO.- Para efectos de la liquidación de este contrato, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en los anexos de este contrato de fiducia inmobiliaria.

CAPITULO III. ESTAMENTOS

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- COMITÉ DEL FIDEICOMISO.- Es el órgano de coordinación y control del fideicomiso el cual se encuentra integrado por un representante del CONSTRUCTOR, un representante del PROMOTOR, un representante del FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDUCIARIO, este último asistirá al Comité con voz pero sin voto, pero siempre contará con la facultad de veto. El Comité Fiduciario sesionará por lo menos una vez al mes siendo su secretario EL FIDUCIARIO quien por ende deberá levantar las actas del mismo.

El Comité se reunirá todas las veces que sea necesario, por convocatoria escrita del FIDUCIARIO o de cualquiera de sus miembros, y cuando menos una vez en el mes en la ciudad de Medellín, o en el lugar que sea indicado por el FIDUCIARIO en la convocatoria, así mismo podrán realizarse reuniones en la sede de la obra, cuando el Fiduciario lo considere necesario. Para deliberar requerirá la presencia de tres miembros, y la toma de decisiones se hará por mayoría absoluta.

Cada uno de estos miembros deberá presentarse a través de su representante legal o apoderado debidamente facultado, acreditando su calidad presentando el respectivo poder autenticado.

Adicionalmente a las previstas en el presente contrato, las funciones del Comité del fideicomiso serán las siguientes:

- a) Efectuar seguimiento al desarrollo de la obra que adelante EL CONSTRUCTOR a través de los informes que le presente éste último; estos informes deben contemplar por lo menos:
 - Estados financieros mensuales del proyecto.
 - Informe sobre ejecución presupuestal.
 - Informe de avance físico contra programación.
 - Informe de aplicación del flujo de fondos.
 - Informe sobre el estado de desembolso y atención del costo de los créditos.
- b) Aprobar el plan de inversión mensual y las solicitudes de desembolso adicionales a las contempladas en el presente contrato que requiere el proyecto.
- c) Aprobar o improbar los informes que le presente EL FIDUCIARIO y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.
- d) Dar instrucciones a EL FIDUCIARIO sobre la manera como debe actuar ante cualquier otra circunstancia o imprevisto que surja en el desarrollo de EL PROYECTO.

- e) En caso que a través de los informes de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES o de EL FIDUCIARIO se determine que la inversión en la obra no corresponde a las sumas trasladadas, el Comité podrá dar instrucciones diferentes a EL FIDUCIARIO para efectuar el desembolso de los recursos.
- f) Exigir a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES el cumplimiento de los requisitos legales en lo que concierne a la obra, así como la constitución de las garantías estipuladas a los diferentes contratistas y las demás que sean necesarias.
- g) Todas las demás funciones previstas en la ley o en otras cláusulas de este contrato.

PARAGRAFO.- De cada reunión del Comité se elaborará un acta que será firmada por quienes actúen en ella, la cual se asentará en una carpeta de actas que permanecerá en las oficinas del FIDUCIARIO. Las decisiones consignadas en estas actas no tendrán la facultad de modificar el texto del presente contrato y en el evento de presentarse conflicto entre el contenido de éstas y el texto del contrato primarán las disposiciones contenidas en el contrato.

CAPITULO IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.- En virtud del presente contrato EL FIDUCIARIO adquiere los siguientes derechos y contrae las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

- 1) Debitar cuando sea necesario de los recursos administrados, las sumas a que tenga derecho por concepto de comisión fiduciaria.
- 2) Celebrar todos los actos y contratos que considere convenientes para el desarrollo del fideicomiso.
- 3) Invertir los recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, según lo que disponga al respecto el Comité del Fideicomiso, ya sea en el **FONDO DE INVERSION COLECTIVO ABIERTO** _____ administrado por EL FIDUCIARIO, en las cuentas de ahorros o corrientes abiertas para tal fin o donde lo indique el mencionado Comité. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES tendrán derecho a recibir los excedentes que se generen del patrimonio autónomo dentro de los cuales se incluyen los rendimientos que genere el mismo, luego de cancelados los pasivos del mismo y los demás pagos pactados en el presente contrato, en las condiciones estipuladas en este documento.
- 4) Instaurar las acciones judiciales a que haya lugar, en caso que EL FIDEICOMITENTE APORTANTE o LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES incumplan las obligaciones derivadas del presente contrato o de los documentos que hacen parte del patrimonio autónomo.
- 5) Renunciar a su gestión en los términos previsto en el artículo 1.232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.
- 6) Las demás establecidas por la ley y el presente contrato.

B. OBLIGACIONES:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones, inherentes a su calidad de fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informado por EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES o LOS FIDEICOMITNETES ADHERENTES y los terceros de los hechos que las generen.
3. Informar a LOS BENEFICIARIOS las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por EL FIDUCIARIO, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del proyecto.
4. Transigir, desistir o apelar las decisiones de los árbitros en las cuestiones de interés frente a terceros y aún frente a los mismos BENEFICIARIOS.
5. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan.
7. Transferir los bienes del fideicomiso a las personas a quienes corresponda conforme a este contrato o a la ley, una vez concluido el negocio fiduciario.
8. Rendir como mínimo cada semestre, contado a partir de la suscripción del presente contrato, cuentas comprobadas de su gestión, mediante la presentación al Comité del fideicomiso de un balance que refleje la situación financiera del patrimonio autónomo.
9. Rendir cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, al FIDEICOMITENTE APORTANTE a los FIDEICOMITENTES ADHERENTES, y ACREEDORES BENEFICIARIOS, como mínimo cada semestre, contado a partir de la suscripción del presente contrato, o en forma extraordinaria cuando la situación así lo amerite y al momento de liquidación del presente contrato, de conformidad con lo establecido por la Circular 46 de 2008, Circulares Externas 007 de 1.996 y 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia). Si pasados quince (15) días calendario contados desde la entrega de las rendiciones de cuentas, EL FIDUCIARIO no ha recibido ninguna objeción, se entenderá aceptada por parte de su destinatario.

La Rendición Final de Cuentas del Fideicomiso será remitida al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, al FIDEICOMITENTE APORTANTE y a los FIDEICOMITENTES ADHERENTES y ACREEDORES BENEFICIARIOS por correo certificado a la última dirección registrada en el Fideicomiso. En caso de no ser recibidas objeciones u observaciones a la Rendición de Cuentas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de remisión de la misma, EL FIDUCIARIO continuara con el proceso de liquidación del FIDEICOMISO.

10. Actuar siempre cumpliendo las normas y preceptos consagrados en la Constitución Nacional, las Leyes, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás disposiciones legales.
11. La recepción de todos los ingresos del proyecto y el pago de los egresos en lo posible mediante transferencia electrónica de fondos desde el patrimonio autónomo hasta la cuenta corriente o de ahorros de los acreedores del proyecto, según relación elaborada por el

constructor, aclarando que las cuentas de destino pueden ser de cualquier banco del país y no de la Red Multibanca Colpatría S.A. exclusivamente. En caso que no sea posible realizar las transferencias electrónicas, se utilizará un medio sustituto idóneo para efectuar los pagos.
12.Las demás consagradas en el presente contrato o en la ley.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.- En desarrollo del presente contrato EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES adquieren los siguientes derechos y contraen las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1. A recibir la rendición de cuentas que realice EL FIDUCIARIO por virtud de la administración del presente negocio.
2. A recibir los excedentes que se generen del patrimonio autónomo dentro de los cuales se incluyen los rendimientos que genere el mismo, luego de cancelados los pasivos del mismo y los demás pagos pactados en el presente contrato, en las condiciones estipuladas en este documento.
3. A participar en el Comité del Fideicomiso con voz y voto.

B. OBLIGACIONES:

1. Registrar y actualizar en las instalaciones de EL FIDUCIARIO por lo menos una vez al año la(s) dirección(es), el número del teléfono, fax, apartado aéreo o central de comunicaciones a la cual se les deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.
2. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los bienes que constituyen el patrimonio autónomo conforme a la ley, frente a la fiduciaria y a LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES de EL PROYECTO, 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 en dicho sentido.
3. Entregar toda la documentación requerida por EL FIDUCIARIO para el cumplimiento del objeto del presente contrato y procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente EL FIDUCIARIO durante el desarrollo del mismo.
4. Informar a EL FIDUCIARIO la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, la ocurrencia de cualquier embargo, y secuestro de que sean objeto sus bienes.
5. Suscribir solidariamente con el fideicomiso los documentos que sean suscritos por EL FIDUCIARIO como vocero del fideicomiso.

6. Obtener de EL FIDUCIARIO autorización previa y escrita en el evento en que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos publicitarios relacionados con la comercialización de proyecto sobre el inmueble del fideicomiso, cuando de algún modo se mencione a la Sociedad Fiduciaria Colpatria S.A. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Pagar a EL FIDEICOMISO la remuneración pactada, en caso que no existan recursos disponibles en el fideicomiso
8. Obrar de buena fe en el cumplimiento de sus obligaciones.
9. Legalizar los desembolsos efectuados por el fiduciario en una relación discriminada que corresponde al avance de obra.
10. Todas las demás necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES: Los suscriptores del contrato de Fiducia Mercantil individual mediante el cual se adhieren a los términos del patrimonio autónomo que con este documento se constituye, adquieren los siguientes derechos y contraen las siguientes obligaciones:

DERECHOS.-

1. De acuerdo al Contrato de Fiducia Mercantil Individual suscrito, que les sea transferida a título de beneficio la unidad de vivienda que corresponda, previa cancelación de los gastos notariales, de impuestos departamentales y de registros derivados de la escritura pública de transferencia.
2. Conocer el contenido del presente contrato de fiducia mercantil y recibir copia del mismo, así como del reglamento de propiedad horizontal y sus aclaraciones, demás documentos relacionados con EL PROYECTO.
3. Recibir las rendiciones de cuentas en los términos de ley o pactados en el presente contrato,
4. Los demás que se deriven del presente contrato de Fiducia Mercantil.

OBLIGACIONES.-

- 1) Celebrar con EL FIDUCIARIO el contrato de Fiducia Mercantil individual y cumplir las obligaciones que se establecen tanto en este contrato de Fiducia Mercantil como en el individual.
- 2) Acatar el Reglamento de Propiedad Horizontal que se establezca en desarrollo de EL PROYECTO.
- 3) Girar a EL FIDUCIARIO el valor de los derechos y las cuotas de construcción de las unidades del proyecto, con el fin de que éste las invierta de acuerdo a lo estipulado en el presente

contrato. El valor y las fechas de los pagos que deben efectuar LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES se señalan en cada uno de los contratos de Fiducia Mercantil individual.

5) Subrogar ante la entidad financiera respectiva en la proporción que les corresponda, los créditos previamente adquiridos por el patrimonio autónomo para el desarrollo de EL PROYECTO.

6) Suscribir, dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación enviada de parte de EL FIDUCIARIO, la escritura pública correspondiente a la unidad resultante, siendo que por cada día de retardo en la firma del mencionado documento, cancelará a EL FIDUCIARIO una suma equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente, a título de sanción por mora.

7) Cancelar al patrimonio autónomo los intereses más altos legalmente permitidos, por concepto de la mora en el pago tanto de las cuotas de los derechos, como de cualquier otro concepto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEPTIMA.- FUNCIONES LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.- Adelantará la construcción del proyecto inmobiliario por su cuenta y riesgo y además ejercerá funciones de gestión, coordinación y control en procura de que cada una de las partes vinculadas al negocio, cumpla su encargo a satisfacción, ejerciendo, entre otras, las siguientes funciones:

1. Cumplir con las metas previstas para la estructuración y desarrollo del proyecto, en lo que respecta a recursos y tiempo, ajustándose al presupuesto y flujo de caja previsto.
2. Obtener de EL FIDUCIARIO autorización escrita, en el evento en que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos publicitarios relacionados con la comercialización de proyecto sobre el inmueble del fideicomiso, cuando de algún modo se mencione a la Sociedad Fiduciaria Colpatría S.A. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. Situar en el inmueble fideicomitado una valla publicitaria de conformidad con las normas de planeación correspondientes y las indicaciones de EL FIDUCIARIO donde se mencione ha dicha sociedad como administradora de los recursos y pagos del proyecto.
4. Autorizar e instruir a EL FIDUCIARIO de manera escrita el pago de las cuentas correspondientes a los gastos atinentes al desarrollo del proyecto, tales como tributos, pólizas, gastos legales, gastos de la obra, directos e indirectos, etc.
5. Tramitar la licencia válida para la urbanización y/o construcción, la obtención de los servicios públicos y demás permisos que se requieran para el desarrollo del proyecto.
6. Entregar con diez (10) días de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de los documentos que EL FIDUCIARIO deba firmar en desarrollo de este contrato. EL FIDUCIARIO se reserva el derecho de formular observaciones y aún de pedir el cambio de su contenido cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de LOS BENEFICIARIOS.
7. Coordinar la presentación, trámite y subrogación de los créditos individuales que otorgue la entidad de crédito que haya de financiar el proyecto.

8. Presentar a Comité del Fideicomiso un informe mensual proyectado de los costos directos e indirectos del proyecto, incluyendo honorarios, gastos legales, financieros, servicios públicos y en general cualquier rubro necesario para la conclusión del negocio.
9. Responder jurídica y económicamente por su personal, quienes no tendrán relación laboral alguna con el fideicomiso ni con EL FIDUCIARIO.
10. Dar cumplimiento a las obligaciones que le correspondan.
11. Cualquier otra que se derive de la naturaleza de la construcción de EL PROYECTO.
12. Ejecutar la construcción del proyecto inmobiliario de acuerdo con los planos aprobados, diseños especificaciones, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.
13. Consultar y contar con la debida autorización del Comité Fiduciario para cualquier cambio en los diseños, especificaciones, métodos constructivos que sean necesarios efectuar durante la construcción del proyecto inmobiliario, para que esté apruebe dichas modificaciones.
14. Exigir a todos sus subcontratistas pólizas de garantía de manejo de anticipos, cumplimiento de contratos, estabilidad de las obras y pago de salarios y prestaciones laborales, de acuerdo con las políticas establecidas por el Comité fiduciario.
15. Presentar mensualmente al Comité Fiduciario un informe de avance de obra.
16. Responder por los vicios ocultos o redhibitorios de los inmuebles, o por los defectos de calidad de construcción.
17. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES deberán obtener de EL FIDUCIARIO autorización previa y escrita en el evento en que pretendan por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos publicitarios relacionados con la comercialización de proyecto sobre el inmueble del fideicomiso, cuando de algún modo se mencione a la Sociedad Fiduciaria Colpatria S.A. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el MANUAL DE PUBLICIDAD entregado por EL FIDUCIARIO, y la Circular básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
18. Las demás que le sean asignadas por EL FIDUCIARIO o por el Comité del Fideicomiso.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA.- FUNCIONES DEL PROMOTOR.- Se encargará de la promoción de las unidades resultantes de EL PROYECTO, ejerciendo la publicidad, suscribiendo los documentos requeridos para el efecto, realizará todos los tramites necesarios para vincular a LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, y demás funciones propias de su cargo.

CLAUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- RESPONSABILIDAD DE EL FIDUCIARIO.- Las obligaciones que EL FIDUCIARIO contrae por el presente instrumento son de medio y no de resultado, sin perjuicio del deber del FIDUCIARIO de procurar el mayor rendimientos de los bienes del negocio fiduciario.

EL FIDUCIARIO no es constructor, gerente, promotor, vendedor, auditor o 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.

La presente cláusula hará parte de los contratos que se suscriban con LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.

CLAUSULA TRIGESIMA.- DESEMBOLSOS CON CARGO A RECURSOS DEL FIDEICOMISO.- Con cargo a los recursos existentes en el patrimonio autónomo, LA FIDUCIARIA luego de iniciada la ETAPA DE DESARROLLO, deberá desembolsar las siguientes partidas, contando con visto bueno previo y solicitud del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en aquellos casos de desembolsos que tengan relación directa con el desarrollo del proyecto: Costos directos del desarrollo del proyecto, comisión fiduciaria, gastos, derechos, impuestos, tasas, contribuciones, servicio de la deuda adquirida para la adquisición del lote o para el desarrollo del proyecto, contribuciones así como los pagos, inversiones y gastos directos o indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente contrato, incluidos los costos de comercialización y de construcción, a título de ejemplo, pagos de materiales de construcción, servicios profesionales relacionados con la preparación y ejecución del proyecto, peritos, publicidad, promoción, seguros, etc., si a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los desembolsos mencionados en la presente cláusula los realizará EL FIDUCIARIO hasta el monto de los recursos con los que cuente el patrimonio autónomo, si en el fideicomiso no existieren recursos, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES deberán realizar los aportes necesarios para cumplir con las obligaciones de fideicomiso.

CLAUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA.- PROCEDIMIENTO PARA EL DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS A LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.- LA FIDUCIARIA luego de iniciada la ETAPA DE DESARROLLO, deberá realizar los desembolsos a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES de las sumas de dinero que requieran para el desarrollo del proyecto. La legalización de los desembolsos se efectuará dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al desembolso, mediante el sistema de transferencia de costos, en el formato que entregue la FIDUCIARIA, el cual debe estar firmado por el Representante Legal y el contador de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES. Los aportes de la construcción se realizarán mediante el traslado de costos a la FIDUCIARIA, para lo cual será necesario que la información respectiva este avalada con la firma del representante legal y del contador de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES; adicionalmente, los costos de promoción para cada unidad de dominio privado y cualquier ajuste que se requiera, serán avalados por el Representante legal y el contador de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Se deja constancia expresa que cualquier variación en los costos y/o gastos del PROYECTO será responsabilidad exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, sin que EL FIDUCIARIO tenga injerencia alguna en los mismos.

CAPITULO V. COMISIONES, GASTOS Y OTROS.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA.- GASTOS Y COSTOS.- Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para el cumplimiento de este contrato, y los que se generen por su constitución,

ejecución, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, serán de cargo de él fideicomiso y en el evento en que no se encuentren recursos suficientes en el mismo, serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.

Las comisiones de EL FIDUCIARIO serán descontadas directamente de los recursos que estén en el patrimonio autónomo, de estos pagos EL FIDUCIARIO deberá enviar a LOS FIDEICOMITENTES los respectivos soportes. Si los recursos existentes no fueren suficientes para la cancelación de las comisiones fiduciarias, éstas serán de cargo de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.

PARAGRAFO PRIMERO.- Los costos y gastos preoperativos en que incurrieron LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES previamente a la suscripción del presente instrumento público, tales como Estudio de suelos, Recomendaciones de Cimentación, Diseño Estructural, Diseño Eléctrico, Diseño Hidrosanitario entre otros, serán reembolsados por el patrimonio autónomo FC – _____, previa autorización del Comité del Fideicomiso. LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES deberán presentar los documentos soporte donde consten los valores causados.

CLAUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- REMUNERACIÓN.- EL FIDUCIARIO recibirá por su gestión la siguiente remuneración:

- a) La suma de ____ SALARIOS MINIMOS MENSUALES VIGENTES (_ SMLMV) por la estructuración del negocio. Por lo tanto esta suma se cobrará una sola vez pagadera a la firma del presente contrato. La comisión anterior no incluye el IVA estipulado por la ley para este tipo de operaciones (16%).
- a) Por la Administración y desarrollo del fideicomiso, una comisión mensual equivalente a ____ SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (_ SMMLV). Dicha comisión se liquidará mensualmente de acuerdo a los periodos de facturación de EL FIDUCIARIO y podrá ser descontada de los recursos del fideicomiso administrados por El Fiduciario. Una vez concluido EL PROYECTO en un cien por ciento (100%) la anterior comisión se disminuirá en UN SALARIO MINIMO MENSUAL VIGENTE (1 SMLMV) hasta la liquidación total del patrimonio autónomo. Los anteriores valores no incluyen IVA.

PARÁGRAFO PRIMERO.- La fiduciaria se sustrae de la totalidad de los gastos que se generen con ocasión o en desarrollo de la celebración, ejecución y liquidación del negocio propuesto.

PARAGRAFO SEGUNDO.- En el evento que LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES no cancelen las comisiones de que se habla en esta cláusula dentro de los plazos aquí mencionados, se causarán intereses de mora a favor de EL FIDUCIARIO a la tasa máxima legalmente permitida. Los intereses se causarán al día siguiente del vencimiento de cada uno de los plazos señalados hasta el momento en que efectivamente se pague la comisión. Para todos los efectos judiciales el presente contrato presta mérito ejecutivo.

CLAUSULA TRIGÉSIMA CUARTA.- DURACIÓN.- El presente contrato se entenderá vigente desde la firma del mismo y hasta el efectivo cumplimiento del objeto del contrato, y se entenderá concluida la gestión en el presente contrato, treinta (30) días calendario después de la suscripción del acta final de liquidación del fideicomiso por parte de los miembros del comité del mismo; siempre y cuando se hayan cancelado la totalidad de los pasivos de la obra. Con todo, dicho término podrá prorrogarse por las partes, si se hiciera necesario para alcanzar la finalidad de este contrato sin exceder del término máximo fijado por la ley.

CLAUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.- TERMINACIÓN.- Este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Haberse cumplido su finalidad.
2. Haber transcurrido término inicialmente establecido para la etapa preliminar o su prórroga sin que se hayan cumplido con los requisitos para que se inicie la construcción de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
3. La renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio, con una antelación mínima de treinta (30) días a aquel en que piense hacer efectiva la terminación.
4. El acaecimiento de alguna otra causal legal de extinción del negocio fiduciario.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Si al vencimiento del término establecido para la etapa preliminar o su prórroga sin que se hayan cumplido con los requisitos para que se inicie la construcción de conformidad con lo establecido en el presente contrato, se dará por terminado el presente contrato y se notificará el incumplimiento a los FIDEICOMITENTES ADHERENTES para que soliciten el saldo de sus correspondientes aportes, con sus respectivos rendimientos generados por los recursos aportados, entendiendo que EL FIDUCIARIO lo mantendrá en EL FONDO DE INVERSION COLECTIVO ABIERTO _____ hasta que sea girado a los inversionistas, previa deducción de la comisión y retención en la fuente.

PARAGRAFO SEGUNDO.- En caso de presentarse la devolución en dinero prevista en el párrafo anterior, EL FIDUCIARIO entregará a cada FIDEICOMITENTE ADHERENTE los recursos que le hayan sido depositados dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la fecha en que el FIDEICOMITENTE ADHERENTE, en virtud de la notificación antes descrita, manifieste por escrito a la fiduciaria su intención de retirar los recursos. Durante este periodo solo habrá lugar para que EL FIDUCIARIO cobre la comisión establecida en el reglamento del Fondo de Inversión Colectivo Abierto _____.

PARAGRAFO TERCERO.- En caso de presentarse la renuncia del fiduciario, cuando se den las casuales del artículo 1232 de Código de Comercio, y previa autorización de la Superintendencia Financiera, el FIDUCIARIO con una antelación mínima a treinta (30) días a aquel en que piense hacer efectiva la terminación, notificara tanto al FIDEICOMITENTE ADHERENTE como a los FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR (ES) Y APORTANTE (S), para que soliciten mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la ultima dirección del FIDUCIARIO, la devolución de los recursos aportados por los primeros a favor de los mismos y los rendimientos generados por los recursos aportados a favor de los mismos. EL FIDUCIARIO entregará a cada

FIDEICOMITENTE ADHERENTE y a los FIDEICOMITENTE (S) CONSTRUCTOR (ES) Y APORTANTE (S) los recursos solicitados dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la fecha en que los mismos hayan enviado la comunicación antes descrita al FIDUCIARIO.

PARÁGRAFO CUARTO.- En caso de presentarse el acaecimiento de alguna otra causal legal de extinción del negocio, y previa autorización de la Superintendencia Financiera, el FIDUCIARIO, notificara tanto al FIDEICOMITENTE ADHERENTE como a los FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR (ES) Y APORTANTE (S), para que soliciten mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la ultima dirección del FIDUCIARIO, la devolución de los recursos aportados por los primeros a favor de los mismos y los rendimientos generados por los recursos aportados a favor de los mismos. EL FIDUCIARIO entregará a cada FIDEICOMITENTE ADHERENTE y a los FIDEICOMITENTE (S) CONSTRUCTOR (ES) Y APORTANTE (S) los recursos solicitados dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la fecha en que los mismos hayan enviado la comunicación antes descrita al FIDUCIARIO.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SEXTA.- DEVOLUCIÓN DE LOS RECURSOS.- Se realizara la devolución de los recursos en los siguientes eventos:

- 1) Haber transcurrido término inicialmente establecido para la etapa preliminar o su prórroga sin que se hayan cumplido con los requisitos para que se inicie la construcción de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 2) La renuncia del fiduciario, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio, con una antelación mínima de treinta (30) días a aquel en que piense hacer efectiva la terminación.
- 3) El acaecimiento de alguna otra causal legal de extinción del negocio fiduciario.
- 4) Si el crédito al FIDEICOMITENTE ADHERENTE no es aprobado por la entidad financiera, éste podrá prescindir de la negociación, para lo cual cursarán una carta al Patrimonio Autónomo explicando los motivos ajenos a su voluntad por los cuales se retiran de la negociación; caso en el cual el patrimonio autónomo les devolverá los dineros recibidos hasta la fecha, noventa (90) días después de radicada esta carta.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Si al vencimiento del término establecido para la etapa preliminar o su prórroga sin que se hayan cumplido con los requisitos para que se inicie la construcción de conformidad con lo establecido en el presente contrato, se dará por terminado el presente contrato y se notificará el incumplimiento a los FIDEICOMITENTES ADHERENTES para que soliciten el saldo de sus correspondientes pagos con sus respectivos rendimientos, entendiendo que EL FIDUCIARIO lo mantendrá en el FONDO DE INVERSION COLECTIVO ABIERTO _____ hasta que sea girado a los inversionistas, previa deducción de la comisión y retención en la fuente.

PARAGRAFO SEGUNDO.- En caso de presentarse la devolución en dinero prevista en el parágrafo anterior, EL FIDUCIARIO entregará a cada FIDEICOMITENTE ADHERENTE los recursos que le hayan sido depositados dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la fecha en que el FIDEICOMITENTE ADHERENTE, en virtud de la notificación antes

descrita, manifieste por escrito a la fiduciaria su intención de retirar los recursos. Durante este periodo solo habrá lugar para que EL FIDUCIARIO cobre la comisión establecida en el reglamento del Fondo de Inversión Colectivo Abierto _____.

PARAGRAFO TERCERO.- En caso de presentarse la renuncia del fiduciario, cuando se den las casuales del artículo 1232 de Código de Comercio, y previa autorización de la Superintendencia Financiera, el FIDUCIARIO con una antelación mínima a treinta (30) días a aquel en que piense hacer efectiva la terminación, notificara tanto al FIDEICOMITENTE ADHERENTE como a los FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR (ES) Y APORTANTE (S), para que soliciten cada uno de ellos mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la ultima dirección del FIDUCIARIO, la devolución de los recursos aportados por cada uno de los mismos y los rendimientos generados a favor de estos. EL FIDUCIARIO entregará a cada FIDEICOMITENTE ADHERENTE y a los FIDEICOMITENTE (S) CONSTRUCTOR (ES) Y APORTANTE (S) los recursos solicitados dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la fecha en que los mismos hayan enviado la comunicación antes descrita al FIDUCIARIO.

PARÁGRAFO CUARTO.- En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la cláusula Cuadragésimo Cuarta del presente contrato, EL FIDUCIARIO tendrá la facultad de dar por terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento. Lo anterior en observancia de las estipulaciones del capítulo undécimo título primero de la circular externa número 046 de 2002 expedida por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicione.

Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente procedimiento: EL FIDUCIARIO, solicitará a LOS FIDEICOMITENTES, el envío de la información requerida para el cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos y si en el término de un mes contado a partir del recibo del requerimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES, EL FIDUCIARIO no ha obtenido la información y soportes solicitados, se procederá a la realización de los reportes a lugar a las entidades competentes y se realizará el desmonte del fideicomiso de acuerdo a los parámetros que fije el Comité del Fideicomiso para la realización y disposición de los bienes fideicomitidos.

PARÁGRAFO QUINTO.- En caso de presentarse el acaecimiento de alguna otra causal legal de extinción del negocio, y previa autorización de la Superintendencia Financiera, el FIDUCIARIO, notificara tanto al FIDEICOMITENTE ADHERENTE como a los FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR (ES) Y APORTANTE (S), para que soliciten mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la ultima dirección del FIDUCIARIO, la devolución de los recursos aportados por los primeros a favor de los mismos y los rendimientos generados por los recursos aportados a favor de los mismos. EL FIDUCIARIO entregará a cada FIDEICOMITENTE ADHERENTE y a los FIDEICOMITENTE (S) CONSTRUCTOR (ES) Y APORTANTE (S) los recursos solicitados dentro de los noventa (90) días siguientes contados a partir de la fecha en que los mismos hayan enviado la comunicación antes descrita al FIDUCIARIO.

CLAUSULA TRIGÉSIMA SEPTIMA.- AUTORIZACIÓN DE REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN.- LOS FIDEICOMITENTES autorizan a EL FIDUCIARIO a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, LOS FIDEICOMITENTES aceptan que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el Reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia.

CLAUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA.- RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES.- Todas las partes de este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. EL FIDUCIARIO responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.

CLAUSULA TRIGÉSIMA NOVENA.- CESION DEL CONTRATO.- LOS FIDEICOMITENTES desde ya autorizan a EL FIDUCIARIO para ceder el presente contrato en el evento que a causa de posterior reglamentación por parte de la Superintendencia Financiera se le limite o prohíba continuar ejecutándolo, entendiéndose que la mencionada cesión se hará de acuerdo con las instrucciones que imparta la mencionada entidad. En este evento la cesión se hará a otra entidad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera a elección de ésta, y EL FIDUCIARIO notificará oportunamente este hecho a los beneficiarios de las unidades.

EL FIDUCIARIO podrá negarse a reconocer al cesionario dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la comunicación enviada por el cedente, sin que deba exponer las razones que justifican su decisión. En cualquier caso el cesionario deberá aportar toda la información que le solicite EL FIDUCIARIO.

CLAUSULA CUADRAGESIMA.- CESION DE DERECHOS.- LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder los derechos y obligaciones que para ellos se deriven del presente contrato con la aceptación previa y escrita de EL FIDUCIARIO, mediante escrito en donde conste que la manifestación del cesionario de que conoce y acepta el presente contrato y el estado del patrimonio autónomo al cual se vincula; dicho documento deberá contar con reconocimiento de contenido ante Notario Público.

CLAUSULA CUADRAGESIMA PRIMERA.- CLAUSULA COMPROMISORIA.- Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes.
- b. El Tribunal decidirá en derecho.

CLAUSULA CUADRAGESIMA SEGUNDA.- PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS.- EL FIDUCIARIO solicitará a LOS FIDEICOMITENTES, entregar en los términos de los procedimientos internos del primero, en los términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la información veraz y verificable que éste le exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención de lavado de activos, diligenciar y suscribir los documentos solicitados, así como a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes que el Fiduciario requiera, para el análisis de EL FIDUCIARIO sobre la información suministrada por LOS FIDEICOMITENTES, la revisión en listas restrictivas y la aprobación para continuar la relación contractual en los términos de ley.

En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en el presente numeral a cargo de los FIDEICOMITENTES, EL FIDUCIARIO tendrá la facultad de dar por terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento. Lo anterior en observancia de las estipulaciones del capítulo undécimo título primero de la circular externa número 046 de 2002 expedida por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente procedimiento: EL FIDUCIARIO, solicitará a LOS FIDEICOMITENTES, el envío de la información requerida para el cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos y si en el término de un mes contado a partir del recibo del requerimiento por parte de LOS FIDEICOMITENTES, EL FIDUCIARIO no ha obtenido la información y soportes solicitados, se procederá a la realización de los reportes a lugar a las entidades competentes y se realizará el desmonte del fideicomiso de acuerdo a los parámetros que fije el Comité del Fideicomiso para la realización y disposición de los bienes fideicomitidos.

Adicionalmente y para todos los efectos del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES informan que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso al patrimonio autónomo, de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo.

PARAGRAFO PRIMERO.- Las comunicaciones que se remitan por EL FIDUCIARIO, serán enviadas a la dirección y domicilio estipulados en la cláusula siguiente, razón por la que en caso de cambio de los mismos LOS FIDEICOMITENTES se obliga expresamente a notificar al FIDUCIARIO. En todo caso para el cumplimiento de la obligación de envío que corresponde al

FIDUCIARIO, se entenderá surtida con la remisión de parte de éste último a la dirección registrada en el presente contrato.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Para todos los efectos del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES, certifican que cuentan con su sistema de prevención de lavado de activos y realizará las gestiones pertinentes para realizar las verificaciones a que haya lugar para evitar el ingreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos.

PARAGRAFO TERCERO.- LOS FIDEICOMITENTES y LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES para su vinculación al presente contrato, deberán responder a la entrevista realizada por EL FIDUCIARIO en los términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Las entrevistas se realizaran de manera presencial y por parte del personal (empleado), señalado por EL FIDUCIARIO para tales efectos y de la cual, se dejara soporte documental, señalando el nombre del empleado del FIDUCIARIO que realizo la entrevista, la fecha, y la hora en que se efectuó, así como los resultados de la misma.

CLAUSULA CUADRAGESIMA TERCERA.- NOTIFICACIONES.- Para todos los efectos del presente contrato se notificarán a EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y a LOS BENEFICIARIOS en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:

a. _____
Correo electrónico: _____.

LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES:

a. _____ en la _____.
Correo electrónico: _____.

b. _____ en la _____.
Correo electrónico: _____.

EL FIDUCIARIO:

a. Carrera 7 No. 24 – 89 Piso 21 de la ciudad de Bogotá D.C.

PARAGRAFO.- LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección a EL FIDUCIARIO. Igualmente se comprometen a actualizar por lo menos anualmente toda la información suministrada.

CLAUSULA CUADRAGESIMA CUARTA.- VALOR DEL CONTRATO.- Para todos los efectos fiscales, el valor del presente contrato es indeterminado pero determinable por la comisión en

él pactada, y para tal efecto el impuesto de timbre será descontado periódicamente de los recursos fideicomitados, siendo reembolsables tales sumas a cargo de LOS FIDEICOMITENTES cuando así se lo solicite EL FIDUCIARIO.

CLAUSULA CUADRAGESIMA SEPTIMA.- SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS.- EL FIDUCIARIO de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica y demás normas concordantes, cuenta con unos mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **EL FIDUCIARIO**, para la gestión, evaluación, medición y control de los riesgos propios del presente negocio y la forma como tales estándares deberán ser cumplidos por las partes, dentro del desarrollo del mismo. Sin embargo, frente aquellos riesgos, en los cuales la ley lo permita, las partes del presente contrato, manifiesta desde ahora, su voluntad inequívoca de eximir a **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.** como administrador del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por medio del presente contrato se constituye, de realizar las mediciones de los riesgos propios del presente negocio.

CLAUSULA CUADRAGESIMA SEXTA.- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA.- LOS FIDEICOMITENTES, declaran que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por EL FIDUCIARIO, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcances, sugerir y discutir modificaciones con EL FIDUCIARIO, por ello expresamente manifiesta que entiende todas y cada una de las cláusulas en el contenidas y los efectos que ellas tienen.

CLAUSULA CUADRAGESIMA SÉPTIMA.- INTEGRIDAD.- El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

CLAUSULA CUADRAGESIMA OCTAVA.- NULIDAD PARCIAL.- Si una parte de éste contrato fuere declarada nula o ineficaz o inexigible, esto no afectara la validez del resto de éste contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor.

CLAUSULA CUADRAGESIMA NOVENA.- CONFLICTO DE INTERES.- Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con las siguientes reglas:

- c. El Tribunal estará integrado por tres (3) árbitros designados por las partes de común acuerdo. En caso que no fuere posible, los árbitros serán designados por el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, a solicitud de cualquiera de las partes.
- d. El Tribunal decidirá en derecho.

CLAUSULA QUINCUAGÉSIMA.- CONFIDENCIALIDAD.- Las partes se obligan a que todos los datos y en general, toda la información que con ocasión de éste contrato llegaren a conocer

las partes, directamente o por intermedio de cualquiera de sus funcionarios, inherente a las actividades de las mismas y en desarrollo del presente contrato, no podrá ser utilizada por ninguna de ellas en su favor o en el de terceras personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, el contratante que incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a la otra parte por los perjuicios que se causen y sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas naturales que causaron el incumplimiento.

La obligación de confidencialidad que en virtud del presente contrato adquieren los contratantes subsistirá hasta por un término de cinco (5) años, contados a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

CLAUSULA QUINCAGESIMA PRIMERA.- EL FIDUCIARIO pese a no poder tener contacto alguno con LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, continuara durante la vigencia del presente contrato, con el desarrollo del objeto contractual, hasta el momento en el cual exista alguna circunstancia contractual ó legal, que impida su desarrollo, caso en el cual se procederá, de acuerdo con lo establecido en la cláusula de TERMINACION.

LOS FIDEICOMITENTES DECLARAN CONOCER, ENTENDER, ACEPTAR Y HABER RECIBIDO UNA COPIA DEL REGLAMENTO DEL FIC, y DE LA CARTILLA DE FIDUCIA INMOBILIARIA EMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA.

CLAUSULA QUINCAGESIMA SEGUNDA.- PROCEDIMIENTO POR LA NO LOCALIZACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES. En el evento de no ser posible de localizar a algunos de LOS FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA remitirá una comunicación por correo certificado, a la última dirección registrada por estos últimos, por medio de la cual se les informará sobre cualquier situación que afecte el normal desarrollo del Contrato fiduciario. LOS FIDEICOMITENTES, deberán dar instrucciones, que permitan superar la situación que afecte el desarrollo del contrato, para lo cual tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para dar respuesta, contados desde la fecha de envío de la comunicación a la dirección registrada.

Transcurrido el término antes mencionado, sin que LOS FIDEICOMITENTES hayan dado instrucciones, LA FIDUCIARIA quedara autorizada, para continuar de ser posible, con el desarrollo del objeto del contrato fiduciario, en los términos del presente documento y la ley, pero de no ser posible, procederá entonces con el correspondiente reporte ante la Superintendencia Financiera de Colombia, previa suscripción por parte de la FIDUCIARIA, de la respectiva Acta de Cierre operativo del Negocio Fiduciario, y de no existir bienes en cabeza del fideicomiso, a terminar el contrato de fiducia de manera unilateral, remitiendo a la dirección registrada por los FIDEICOMITENTES, copia simple de la misma.

CLAUSULA QUINCUAGÉSIMA TERCERA.- ANEXOS DEL CONTRATO. Son anexos al presente contrato: Serán todos aquellos que se mencionen como anexos del presente contrato, dentro del mismo.