

**CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA INDIVIDUAL DE ADHESION A EL  
PATRIMONIO AUTÓNOMO FC – \_\_\_\_\_**

---

Entre los suscritos, \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, obrando en su calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida, con domicilio en la ciudad de \_\_\_\_\_, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, anexo 1, quien en adelante y para todos los efectos 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 \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ sociedad conyugal vigente, actuando en su propio nombre y representación, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE**, y \_\_\_\_\_, mayor de edad, domiciliada en \_\_\_\_\_, identificada con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de Representante Legal de \_\_\_\_\_, sociedad con domicilio en \_\_\_\_\_, legalmente constituida mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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 \_\_\_\_\_, anexo 2, y \_\_\_\_\_, también mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, quien actúa en su calidad de Representante Legal de \_\_\_\_\_, sociedad con domicilio en la ciudad de \_\_\_\_\_, legalmente constituida mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) 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 \_\_\_\_\_, anexo 3, quienes para efectos del presente contrato se denominarán **LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**, hemos convenido celebrar el presente contrato de Fiducia Inmobiliaria Irrevocable, que se regirá por la siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las normas que regulen la materia:

***LOS SIGUIENTES ASPECTOS PUEDEN IMPLICAR LIMITACIÓN O RESTRICCIÓN A LOS DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES:***

***Se entiende que todas y cada una de las obligaciones que por virtud del presente contrato asume EL FIDUCIARIO, tienen la característica de ser obligaciones de medio y no de resultado.***

***En consecuencia no podrá asegurar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) ADHERENTE (S) que el objeto del presente contrato se lleve a cabo, ni que se cumplan todas las circunstancias y condiciones necesarias para esto. De acuerdo a lo anterior, el riesgo de pérdida de las inversiones realizadas por EL FIDUCIARIO con los recursos pagados como precio de la unidad privada por parte del FIDEICOMITENTE ADHERENTE, será asumido en su totalidad por LOS FIDEICOMITENTE (S) APORTANTE (S) Y CONSTRUCTOR (ES). De acuerdo a lo anterior, el riesgo de pérdida de valor de los recursos entregados a EL FIDUCIARIO, como producto de las inversiones realizadas por este con tales recursos, será asumido en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE (S) APORTANTE (S) Y CONSTRUCTOR (ES), salvo en los casos en los cuales se haga devolución de recursos a los FIDEICOMITENTE (S) ADHERENTE (S) según lo estipulado en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria mencionado en la cláusula primera del presente contrato, caso en el cual los FIDEICOMITENTE (S) ADHERENTE (S) asumirán el riesgo de pérdida de valor de los recursos entregados.***

***EL FIDUCIARIO solicitará por lo menos anualmente, al FIDEICOMITENTE ADHERENTE, la información veraz y verificable que el primero le exija, así como diligenciar los documentos solicitados, para el cumplimiento de la normatividad relacionada con la prevención de lavado de activos, la procedencia de los recursos que se transfieren al fideicomiso, y para actualizar los datos del segundo, obligándose el segundo a suministrar la totalidad de los soportes que EL FIDUCIARIO requiera.***

***En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, por parte del FIDEICOMITENTE ADHERENTE, EL FIDUCIARIO tendrá la facultad de dar por***

***terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las circulares externas número 022, 061 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.***

***Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente procedimiento: EL FIDUCIARIO, solicitará a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, 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 (1) mes contado a partir del recibo del requerimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, 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 presente fideicomiso, respecto del FIDEICOMITENTE ADHERENTE, de acuerdo a lo establecido en este contrato para el efecto.***

***Adicionalmente y para todos los efectos del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE informa que cuenta 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.***

***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 EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE se obliga expresamente a notificar a EL FIDUCIARIO dicho evento. En todo caso para el***

***cumplimiento de la obligación de envío que corresponde a EL FIDUCIARIO, se entenderá surtida con la remisión de parte de éste último a la dirección registrada en el presente contrato.***

***Para todos los efectos del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, certifica que cuenta 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.***

***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. La mora del FIDEICOMITENTE ADHERENTE según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato.***
- 5. Por el incumplimiento del FIDEICOMITENTE ADHERENTE en relación con las obligaciones establecidas, para la prevención del lavado de activos según lo establecido en la cláusula vigésima sexta del presente contrato.***
- 6. El acaecimiento de alguna otra causal legal de extinción del negocio fiduciario. (...)***

***La mora de EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas, dará lugar a la***

**causación y cobro inmediato de interés moratorio a la tasa máxima permitida por la ley, de acuerdo con la certificación que expida la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de lo previsto en esta cláusula y de las acciones legales que puedan incoarse contra EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE incumplido. La mora en el pago de dos (2) o más cuotas consecutivas, dará a EL FIDUCIARIO las siguientes facultades que ejercerá a su discreción:**

- a. Iniciar el cobro judicial de las obligaciones que por el presente contrato contrae EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, el cual presta mérito ejecutivo, siendo de cargo de éste, todos los costos, gastos y costas que ocasione la cobranza judicial o extrajudicial, incluyendo los honorarios de abogados; y/o**
- b. Dar por terminado el presente contrato, quedando automáticamente facultada para promover la celebración de un nuevo contrato de Fiducia Mercantil de Adhesión Individual con un tercero sobre los derechos y obligaciones correspondientes a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE incumplido, situación que es plenamente conocida y aceptada por este último. En tal caso, los recursos entregados por este, le serán devueltos dentro de los sesenta (60) días siguientes sin intereses de ninguna clase ni indexación, teniendo en cuenta que la terminación unilateral del contrato obedeció al incumplimiento en la forma de pago.**

**En virtud de la firma del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE se obliga frente a EL FIDUCIARIO a:**

- a. Respetar la aprobación a los planos, estudios y anexos referentes al proyecto \_\_\_\_\_.**
- b. Entregar oportunamente las sumas de dinero en la forma acordada en la cláusula sexta de este documento.**

- c. Prestar su colaboración en todo lo que fuere necesario, para que EL FIDUCIARIO pueda transferir la unidad respectiva, y entregar oportunamente los documentos a que hubiere lugar.**
- d. Suscribir, dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación enviada de parte de EL FIDUCIARIO, la escritura pública mediante la cual se le transferirá la unidad resultante del proyecto \_\_\_\_\_, siendo que por cada día de retardo en la firma del mencionado documento, cancelará a EL FIDUCIARIO una suma equivalente a UN SALARIO MINIMO LEGAL DIARIO VIGENTE (1 SMLDV), a título de sanción por mora, siempre y cuando la mora obedezca a culpa imputable a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE.**
- e. Cancelar a EL FIDUCIARIO los intereses que se deriven de la mora en el pago, tanto de derechos como de cualquier otro concepto.**
- f. Acatar el reglamento de propiedad horizontal que se establezca en desarrollo del proyecto \_\_\_\_\_.**
- g. Todas las demás que señala la ley y que se desprenden de la naturaleza del presente contrato.**

**CLAUSULA PRIMERA.- ADHESION.-** Mediante el presente contrato EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE acepta los términos del contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, celebrado mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, el cual forma parte del presente documento, anexo 4, por medio del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FC – \_\_\_\_\_**, con el objeto que EL FIDUCIARIO recibiera a ese título la propiedad del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_, así como los documentos, recursos y demás bienes necesarios para adelantar el proyecto de construcción denominado \_\_\_\_\_, para que permita el desarrollo, la construcción y promoción del mismo sobre dicho inmueble, administre los recursos del proyecto y transfiera las unidades resultantes a los Fideicomitentes Adherentes en la proporción que le corresponda a cada uno de ellos. El proyecto de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)

unidades de viviendas, el cual será desarrollada siempre y cuando se alcance el punto de equilibrio determinado por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, fijado en la vinculación de fideicomitentes adherentes en relación con el \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%) de las unidades de vivienda que conforman en proyecto, de acuerdo con los planos y documentos entregados a EL FIDUCIARIO a título de Fiducia Mercantil por LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, construcción que se adelantará con los dineros aportados por estos últimos y los que provienen de los Fideicomitentes Adherentes que celebren los respectivos contratos de Fiducia Mercantil Individual de Adhesión, para que una vez concluida la construcción, se les transfiera como beneficio, las unidades resultantes de la misma. EL INTERVENTOR verificara y certifica el alcance del punto de equilibrio.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** En caso que se modifique el número de unidades del proyecto, ó el nombre del mismo, LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES notificarán por vía correo electrónico a cada FIDEICOMITENTE ADHERENTE, señalado por este último en el presente contrato, para lo cual no se requerirá otrosí al presente contrato y seguirá su ejecución normal. Esta modificación se presumirá aceptada y de plena ejecución, si pasados quince (15) días la mitad más uno de LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES no se oponen por escrito, se presumirá aceptada la modificación por todos los FIDEICOMITENTES ADHERENTES. 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.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, manifiesta expresamente su aprobación a cualquier cesión de posición contractual que llegue a efectuar EL FIDEICOMITENTE APORTANTE ó EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, hecho que les(s) será notificado mediante comunicación suscrita por el respectivo cedente.

**PARAGRAFO TERCERO.- 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.

**CLAUSULA SEGUNDA.- APROBACION POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE ADHERENTE.-** EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE deja constancia que se le ha hecho entrega de copia de los estudios, planos y anexos referentes al proyecto de construcción denominado \_\_\_\_\_.

**CLAUSULA TERCERA.- OBJETO.-** EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE otorga a EL FIDUCIARIO, en virtud del presente contrato, las instrucciones específicas de:

- a) Transferir a su favor el inmueble descrito en la cláusula cuarta de este contrato, que resultará de la construcción del proyecto denominado \_\_\_\_\_, de conformidad en un todo con los planos y documentos a los que hace relación la cláusula segunda de éste documento.
- b) Recibir y administrar de acuerdo con el presente contrato y los documentos a que se refiere la cláusula segunda, los dineros entregados por EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, destinándolos al proyecto de construcción \_\_\_\_\_ en los términos que se estipulan más adelante.
- c) Mantener a disposición de EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE una copia de los documentos a los que se refiere la cláusula segunda del presente contrato.
- d) Constituir las garantías necesarias a favor de las entidades que suministren los créditos al patrimonio autónomo denominado FC - \_\_\_\_\_.
- e) Recibir y administrar los dineros que desembolsen las entidades que financien el proyecto.
- f) Efectuar los pagos necesarios para el desarrollo del proyecto, con cargo al patrimonio autónomo, de conformidad con los contratos celebrados y por celebrar.
- g) Celebrar en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE los contratos que requiera el desarrollo de la construcción, ya que EL FIDUCIARIO actuará en desarrollo de instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, de acuerdo con las estipulaciones contenidas en el acto de constitución del fideicomiso.
- h) Llevar la contabilidad del negocio fiduciario siguiendo los principios señalados en la ley, rindiendo cuentas de su gestión al Comité del Fideicomiso.
- i) Mantener los bienes objeto de esta fiducia, separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- j) Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros y aún del mismo FIDEICOMITENTE ADHERENTE.
- k) Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este documento y en el contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo FC - \_\_\_\_\_, cuando así lo exijan las circunstancias. En este caso, se solicitará a Superintendente Financiera para que cite previamente a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE.
- l) Supervisar que cada uno de los órganos del proyecto objeto del presente contrato, cumpla la función asignada, reportando oportunamente al Comité del Fideicomiso las anomalías que se presenten en desarrollo del mismo.
- m) Todas las demás necesarias para el cabal desarrollo del proyecto.

**PARAGRAFO PRIMERO.- 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 o en el de**

**Fiducia Mercantil celebrado mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, es decir, ni por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en el presente contrato.**

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Se hace constar que EL FIDUCIARIO asume obligaciones de medio y no de resultado, salvo las establecidas en los numeral 8 y 9 de la cláusula vigésima cuarta literal b del contrato fiduciario suscrito con EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

**CLAUSULA CUARTA.- UNIDAD PRIVADA DEL FIDEICOMITENTE ADHERENTE.-** EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE acepta que sus derechos y obligaciones se refieren a la unidad privada del proyecto \_\_\_\_\_ identificado como \_\_\_\_\_, de acuerdo con los planos y documentos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana de la ciudad de Medellín, conocidos y aprobados previamente por EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE. EL FIDUCIARIO transferirá a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE la unidad privada correspondiente, una vez terminada la obra, aprobado el reglamento de propiedad horizontal, y cumplidas todas las obligaciones a su cargo.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Los linderos especiales de las unidades antes descritas se encuentran descritos en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** No obstante la mención de la cabida y linderos antes mencionados, la futura transferencia de dichos inmuebles se hará como cuerpo cierto.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** Las especificaciones de la unidad privada que se transferirá a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE son las que se presentan en los anexos que hacen parte de este contrato y que el mismo acepta de antemano. En consecuencia, no serán aceptados los cambios y modificaciones en dichas especificaciones; y tampoco podrán aceptarse aquellas propuestas que tiendan a disminuir las especificaciones de las zonas comunes.

**CLAUSULA QUINTA.- COEFICIENTE EN LOS COSTOS TOTALES DEL PATRIMONIO AUTONOMO.-** El coeficiente de participación que corresponde a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE en el patrimonio autónomo denominado FC - \_\_\_\_\_, es del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_%). El coeficiente de participación en la propiedad horizontal será el que se determine en el proyecto de propiedad horizontal.

**CLAUSULA SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio de la unidad privada a la que tendrá derecho EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE es la suma de \_\_\_\_\_ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_ M/CTE.).

**PARAGRAFO PRIMERO.- FORMA DE PAGO.-** EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE se obliga a pagar el precio antes enunciado de la siguiente manera:

1. La suma de \_\_\_\_\_ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_ M/CTE.) provenientes del encargo fiduciario número \_\_\_\_\_ abierto en Fiduciaria Colpatría S.A.
2. La suma de \_\_\_\_\_ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_ M/CTE.) a la firma del presente documento.
3. La suma de \_\_\_\_\_ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_ M/CTE.) a la entrega de los inmuebles descritos en la Cláusula Cuarta del presente contrato, producto de recursos propios o de un crédito de acuerdo con las condiciones que se establecen en los párrafos que se señalan a continuación.

**PARAGRAFO SEGUNDO.-** De acuerdo con lo establecido en el numeral 3 del párrafo primero de la cláusula sexta del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE podrá cancelar al patrimonio autónomo FC – \_\_\_\_\_ la suma de suma de \_\_\_\_\_ PESOS MONEDA CORRIENTE (\$\_\_\_\_\_ M/CTE.), producto de un préstamo que EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE podrá gestionar y solicitar por su cuenta y riesgo al BANCO \_\_\_\_\_. EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE garantizará que cumplirá con todos los requisitos y la información que dicha entidad financiera exija para el otorgamiento del crédito en cuestión, comprometiéndose en general, a efectuar todas las diligencias necesarias para el otorgamiento del préstamo y se obligara a presentar a más tardar sesenta (60) días calendario después de firmado este contrato; la correspondiente solicitud de crédito ante el BANCO \_\_\_\_\_, por la suma ya indicada, acompañada de toda la documentación y anexos requerida para el efecto.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** En el evento en que EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE no presente la solicitud de crédito y los documentos correspondientes a la misma a más tardar sesenta (60) días calendario después de firmado el presente contrato de fiducia de adhesión o que por causas imputables a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, el BANCO \_\_\_\_\_ no aprobase dicho crédito, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE deberá cancelar con recursos propios en efectivo o cheque de gerencia la suma de \_\_\_\_\_, a más tardar dos (2) días antes de la fecha pactada para la firma de la escritura pública que recoja este contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO.-** Si EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE cumple estrictamente los términos y las condiciones requeridas por el BANCO \_\_\_\_\_ para la solicitud del crédito en referencia y este crédito no es aprobado por esta entidad, tendrán tres (3) opciones:

1. Oportunamente solicitar y tramitar el mismo crédito a otra entidad financiera.

2. Cancelar en efectivo o en cheque de gerencia el valor del crédito a más tardar dos (2) días antes de la fecha fijada para la firma de la escritura que recoja este contrato.
3. Prescindir de esta 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, sesenta (60) días después de radicada esta carta.

**PARAGRAFO QUINTO.-** Si la entidad financiera, aprueba la solicitud del crédito, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE deberá dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de tal aprobación, cumplir con los trámites exigidos por el BANCO \_\_\_\_\_, que sean necesarios para hacer efectiva la cancelación de los dineros a favor del patrimonio autónomo FC – \_\_\_\_\_ y presentarán a esta última dentro del mismo término los documentos que acreditan esta aprobación.

**CLAUSULA SEPTIMA.- MORA EN EL PAGO.-** La mora de EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas, dará lugar a la causación y cobro inmediato de interés moratorio a la tasa máxima permitida por la ley, de acuerdo con la certificación que expida la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de lo previsto en esta cláusula y de las acciones legales que puedan incoarse contra EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE incumplido. La mora en el pago de dos (2) o más cuotas consecutivas, dará a EL FIDUCIARIO las siguientes facultades:

- a. Iniciar el cobro judicial de las obligaciones que por el presente contrato contrae EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, el cual presta mérito ejecutivo, siendo de cargo de éste, todos los costos, gastos y costas que ocasione la cobranza judicial o extrajudicial, incluyendo los honorarios de abogados; y/o
- b. La mora en el pago de la tercera (3) cuota consecutiva, dará derecho al FIDUCIARIO para dar por terminado el presente contrato, quedando automáticamente facultado para promover la celebración de un nuevo contrato de Fiducia Mercantil de Adhesión Individual con un tercero sobre los derechos y obligaciones correspondientes a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE incumplido, situación que es plenamente conocida y aceptada por este último. En tal caso, los recursos entregados por este, le serán devueltos dentro de los sesenta (60) días siguientes sin intereses de ninguna clase ni indexación, teniendo en cuenta que la terminación unilateral del contrato obedeció al incumplimiento en la forma de pago.

**CLAUSULA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE ADHERENTE.-** En virtud de la firma del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE se obliga frente a EL FIDUCIARIO a:

- a. Respetar la aprobación a los planos, estudios y anexos referentes al proyecto \_\_\_\_\_.
- b. Entregar oportunamente las sumas de dinero en la forma acordada en la cláusula sexta de este documento.
- c. Prestar su colaboración en todo lo que fuere necesario, para que EL FIDUCIARIO pueda transferir la unidad respectiva, y entregar oportunamente los documentos a que hubiere lugar.
- d. Suscribir, dentro de los cinco (5) días siguientes a la comunicación enviada de parte de EL FIDUCIARIO, la escritura pública mediante la cual se le transferirá la unidad resultante del proyecto \_\_\_\_\_, en la notaria \_\_\_\_\_ del circulo de \_\_\_\_\_, dentro del horario de atención de la misma, o en la notaria que haya solicitado EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE al FIDUCIARIO por escrito, dentro de los cinco (5) días siguientes a la recepción de la comunicación antes señalada por parte del primero, siendo que por cada día de retardo en la firma del mencionado documento, cancelará a EL FIDUCIARIO una suma equivalente a UN SALARIO MINIMO LEGAL DIARIO VIGENTE (1 SMLDV), a título de sanción por mora, siempre y cuando la mora obedezca a culpa imputable a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE.
- e. Cancelar a EL FIDUCIARIO los intereses que se deriven de la mora en el pago, tanto de derechos como de cualquier otro concepto.
- f. Acatar el reglamento de propiedad horizontal que se establezca en desarrollo del proyecto \_\_\_\_\_.
- g. Todas las demás que señala la ley y que se desprenden de la naturaleza del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Con la firma de este contrato, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, autoriza a EL FIDUCIARIO para que consulte a las distintas centrales de crédito y riesgo, con el fin de determinar sus antecedentes en el cumplimiento de sus obligaciones y reporte el incumplimiento de las obligaciones que contrae mediante el presente contrato.

**CLAUSULA NOVENA.- 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 del INTERVENTOR y con la solicitud de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES, 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 DECIMA.- PROCEDIMIENTO PARA EL DESEMBOLSO DE LOS RECURSOS A LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES.-** LA FIDUCIARIA 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 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 ventas 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.**

**CLAUSULA DECIMO PRIMERA.- TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD.-** Una vez terminada la construcción, lo cual ocurrirá cuando el Constructor y el Promotor suscriban el Acta Final de la etapa respectiva, EL FIDUCIARIO procederá a transferir a EL

FIDEICOMITENTE ADHERENTE que se encuentra a paz y a salvo por todo concepto, la unidad privada correspondiente, otorgando en la notaria \_\_\_\_\_ del círculo de \_\_\_\_\_, dentro del horario de atención de la misma, o en la notaria que haya solicitado EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE al FIDUCIARIO por escrito, en los términos establecidos en el presente contrato, la escritura pública de transferencia y registrándola en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_. El costo de los derechos notariales y registrales, así como el impuesto de registro y cualquier otro que se cause con motivo del perfeccionamiento de la transferencia de la unidad privada correspondiente, estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, quien se obliga a pagarlos directamente a las respectivas entidades, cuando le sean formuladas las correspondientes cuentas de cobro.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** EL FIDUCIARIO transferirá la unidad, en cuanto a titulación y saneamiento en el mismo estado en que recibió el lote de terreno, salvo la limitación correspondiente al reglamento de propiedad horizontal y los gravámenes que constituya para garantizar los créditos otorgados para la financiación de la construcción de proyecto que se encuentren pendientes de cancelación. Lo anterior, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponde al FIDEICOMITENTE APORTANTE del acto de constitución del patrimonio autónomo y a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES del proyecto por la evicción y los vicios redhibitorios que presente el inmueble transferido por el primero y, la construcción adelantada por el segundo.

**CLAUSULA DECIMO SEGUNDA.- IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES.-** Los impuestos, tasas, contribuciones o valorizaciones que recaigan globalmente sobre el inmueble mencionado en la cláusula primera de éste contrato, liquidados a partir de la firma del contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria, celebrado mediante escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, serán costos a cargo del patrimonio autónomo. Los impuestos, tasas, contribuciones o valorizaciones que afecten directamente la unidad y que se liquiden con posterioridad a la fecha del otorgamiento de la escritura pública de transferencia a suscribirse serán por cuenta exclusiva del FIDEICOMITENTE ADHERENTE.

**CLAUSULA DECIMO TERCERA.- RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.-** EL FIDUCIARIO responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de sus gestiones, dejando constancia expresa que sus obligaciones de medio y no de resultado; igualmente, se deja constancia que la responsabilidad por la construcción del proyecto \_\_\_\_\_ radica en cabeza de LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y serán éstos quienes responderán ante LOS

**FIDEICOMITENTES ADHERENTES por las características del mismo.**

**PARAGRAFO PRIMERO.-** Se entiende que todas y cada una de las obligaciones que por virtud del presente contrato asume EL FIDUCIARIO, tienen la característica de ser obligaciones de medio y no de resultado, salvo las establecidas en los numeral 8 y 9 de la clausula vigésima cuarta , literal b, del contrato fiduciario suscrito con el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR. En consecuencia no podrá asegurar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) ADHERENTE (S) que el objeto del presente contrato se lleve a cabo, ni que se cumplan todas las circunstancias y condiciones necesarias para esto. De acuerdo a lo anterior, el riesgo de pérdida de las inversiones realizadas por EL FIDUCIARIO con los recursos pagados como precio de la unidad privada por parte del FIDEICOMITENTE ADHERENTE, será asumido en su totalidad por LOS FIDEICOMITENTE (S) APORTANTE (S) Y CONSTRUCTOR (ES). De acuerdo a lo anterior, el riesgo de pérdida de valor de los recursos entregados a EL FIDUCIARIO, como producto de las inversiones realizadas por este con tales recursos, será asumido en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE (S) APORTANTE (S) Y CONSTRUCTOR (ES), salvo en los casos en los cuales se haga devolución de recursos a los FIDEICOMITENTE (S) ADHERENTE (S) según lo estipulado en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria mencionado en la cláusula primera del presente contrato, caso en el cual los FIDEICOMITENTE (S) ADHERENTE (S) asumirán el riesgo de perdida de valor de los recursos entregados.

**CLAUSULA DECIMO CUARTA.- CESION.-** EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE podrá ceder parcial o totalmente su posición en el presente contrato, para lo cual deberá solicitar autorización a EL FIDUCIARIO con una antelación de cinco (5) días hábiles, reservándose EL FIDUCIARIO el derecho de aceptar al cesionario. En este evento el cesionario adquirirá los derechos y obligaciones provenientes del contrato cedido, incluyendo las obligaciones

que haya dejado pendientes de pago el cedente. El documento contentivo de la cesión deberá ser allegado a EL FIDUCIARIO dentro de los diez (10) días siguientes a su ocurrencia.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE cedente deberá presentar el cesionario a LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES y estos a EL FIDUCIARIO, con el objeto que éstos de manera expresa unánime acepten o rechacen la vinculación del mismo. EL FIDUCIARIO se reservará la facultad de aceptar o rechazar al cesionario, previo estudio de sus condiciones económicas y capacidad de pago, para lo cual aquella queda autorizada para solicitar la documentación y consultar los sistemas de información que considere pertinentes.

**CLAUSULA DECIMO QUINTA.- DURACION.-** El término de duración del presente contrato será el necesario para cumplir sus fines, esto es, el previsto en la cláusula trigésima segunda del contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, contenido en la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_.

**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 la totalidad del saldo de sus correspondientes aportes, con sus respectivos rendimientos, entendiéndose que EL FIDUCIARIO lo mantendrá en el FONDO DE INVERSION COLECTIVO ABIERTO B \_\_\_\_\_ hasta que sea girado a los FIDEICOMITENTES ADHERENTES, 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 sesenta (60) 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

**CLAUSULA DECIMO SEXTA.- COSTOS.-** Los costos del impuesto de timbre, si se llegare a causar, y los demás que ocasione el presente documento, serán de cargo de EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE.

**CLAUSULA DECIMO SEPTIMA.- COMITE DEL FIDEICOMISO.-** Para lograr el desarrollo adecuado del proyecto \_\_\_\_\_ se conformará un Comité del Fideicomiso, cuya integración y funcionamiento se rige por lo establecido en el contrato de fiducia mercantil de Administración Inmobiliaria celebrado mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_. El fideicomitente adherente declara conocer y acepta que no hará ni hará parte del Comité del Fideicomiso, y que acatará las decisiones que el mencionado Comité tome sobre el proyecto.

**PARÁGRAFO.-** EL FIDUCIARIO deberá rendir como mínimo cada semestre, contado a partir de la suscripción del presente contrato, cuentas comprobadas de su gestión mediante el envío por correo certificado de un Rendición de Cuentas a los FIDEICOMITENTES ADHERENTES la cual refleje la situación del Patrimonio Autónomo y en los términos señalados en la Circular Básica Jurídica proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CLAUSULA DECIMO OCTAVA.- CONSTRUCTOR.-** De acuerdo al contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo FC - \_\_\_\_\_, el Constructor y el Promotor del proyecto serán \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ respectivamente, quienes responderán en conjuntamente por los vicios redhibitorios y de evicción que se lleguen a presentar sobre las unidades resultantes del proyecto.

**CLÁUSULA DECIMO NOVENA.-** El patrimonio autónomo FC - \_\_\_\_\_ manifiesta que los inmuebles que transfiere, no se han enajenado por acto anterior, y se encuentran libres de cualquier gravamen, condiciones resolutorias, demandas civiles, embargo judicial, usufructo, uso, habitación, servidumbre, censos, anticresis, contratos de arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia inembargable, pleitos pendientes, vicios redhibitorios, secuestre y limitaciones de dominio, salvo las que desprenden del Reglamento de Propiedad Horizontal y en general de todo gravamen o limitación al dominio, sin embargo de acuerdo con el contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria celebrado mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_, quien saldrá

al saneamiento por evicción y de los vicios redhibitorios y en los demás casos previstos en la ley, serán LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES

**CLAUSULA VIGESIMA.- ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material de los inmuebles objetos del presente contrato se hará el día en que se firme la escritura pública de transferencia a título de beneficio, fecha en la cual debe haberse efectuado la cancelación total de los dineros adeudados al patrimonio autónomo FC – \_\_\_\_\_.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** La entrega constará en un acta suscrita por los contratantes, indicando los detalles de acabados que sean susceptibles de ser corregidos, sin que esto justifique causa para no recibir los inmuebles.

**PARAGRAFO SEGUNDO.- El patrimonio autónomo FC – \_\_\_\_\_ queda exonerado de toda responsabilidad por la no entrega de los inmuebles en la fecha pactada, en los eventos de fuerza mayor o caso fortuito, como por ejemplo la huelga decretada por su personal o el de sus proveedores o contratistas, en general cualquier eventualidad que directa o indirectamente retrase con causa justificada la terminación de las obras del proyecto de construcción \_\_\_\_\_.** Para los efectos del presente párrafo se declara que se considera fuerza mayor el retraso de las empresas Municipales en la acometida de los correspondientes servicios, no obstante el pago oportuno de tales derechos. En dicho evento, el plazo se prorrogará por sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, siempre y cuando no sea por culpa del patrimonio autónomo FC – \_\_\_\_\_. El inmueble se entregará con sus correspondientes redes telefónicas alambradas, pero la consecución, aprobación y cancelación de la línea y el respectivo aparato serán por cuenta exclusiva de **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.**

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.-** A partir de la fecha de la entrega material de los inmuebles, serán de cargo del FIDEICOMITENTE ADHERENTE las cuotas de administración en razón de la copropiedad, las tasas de servicios públicos como energía, acueducto y

alcantarillado, ya sean servicios provisionales o definitivos de áreas privadas o comunes de acuerdo a los coeficientes establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, el teléfono y tasa de aseo, lo mismo que el pago de los impuestos prediales y otros que graven los inmuebles objeto de este contrato. Igualmente, serán de cargo del FIDEICOMITENTE ADHERENTE, a partir de la fecha de firma de la escritura que perfecciona el contrato de compraventa, y de acuerdo con el porcentaje de copropiedad establecido en el Reglamento, la tarifa individual que se le cobre a los inmuebles, las contribuciones de valorización que se decreten en cualquier momento sobre el predio en que se levanta la edificación o los inmuebles que lo componen.

**PARAGRAFO PRIMERO.-** Los inmuebles serán entregados a Paz y Salvo por concepto de Impuesto Predial Unificado del año gravable en que se firme la escritura de que recoja el presente contrato. Sin embargo se aclara que el patrimonio autónomo FC – \_\_\_\_\_ asumirá única y exclusivamente el costo del impuesto predial hasta la fecha en que se haga efectiva al FIDEICOMITENTE ADHERENTE la entrega real y material de los inmuebles descritos en el presente contrato; es decir que el FIDEICOMITENTE ADHERENTE deberá cancelar en forma proporcional el valor del impuesto predial que se cause a partir de la fecha de entrega de los inmuebles

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- SERVICIOS PUBLICOS.-** LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES pagarán a las Empresas Distritales de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas las cuotas correspondientes para la instalación de tales servicios, pero no se hace responsable de reajustes posteriores a la entrega del inmueble. Respecto de teléfonos se construyeron los ductos y demás obras exigidas al urbanizador, pero el costo de la línea que presta el servicio será a cargo del FIDEICOMITENTE ADHERENTE.

**CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- INTERVENTOR.-** Teniendo en cuenta que \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ desarrollarán 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 se requiere de interventor, circunstancia que es plenamente conocida y aceptada por los demás FIDEICOMITENTES ADHERENTES.

**CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA.- VALOR DEL CONTRATO.-** Para todos los efectos legales, el valor por el presente contrato accesorio es igual al contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración Inmobiliaria celebrado mediante la escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) otorgada el \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) en la Notaría \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Círculo de \_\_\_\_\_. Por lo anterior EL FIDUCIARIO recibirá por su gestión de parte de EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES 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%).**

**b) 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.-** El FIDUCIARIO recibirá por su gestión y la administración de los recursos en EL FONDO DE INVERSION COLECTIVO ABIERTO \_\_\_\_\_, la comisión mencionada en el literal anterior de la presente cláusula, con ocasión de la inversión de los recursos pagados como precio de la unidad privada en el encargo fiduciaria que se apertura. Esta comisión podrá descontarse de los recursos administrados por EL FIDUCIARIO a partir de la firma del presente contrato de fiducia y durante la vigencia del mismo.

**CLAUSULA VIGÉSIMA 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. La mora del FIDEICOMITENTE ADHERENTE según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato.
5. Por el incumplimiento del FIDEICOMITENTE ADHERENTE en relación con las obligaciones establecidas, para la prevención del lavado de activos según lo establecido en la cláusula vigésima sexta del presente contrato.
6. 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 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 párrafo anterior, EL FIDUCIARIO entregará a cada FIDEICOMITENTE ADHERENTE los recursos que le hayan sido depositados dentro de los sesenta (60) 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 al FIDEICOMITENTE (s) ADHERENTE (s), para que solicite mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la última 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 los recursos solicitados dentro de los sesenta (60) 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 al FIDEICOMITENTE (s) ADHERENTE (s), para que soliciten mediante comunicación escrita enviada por correo certificado a la última 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 los recursos solicitados dentro de los sesenta (60) días siguientes contados a partir de la fecha en que los mismos hayan enviado la comunicación antes descrita al FIDUCIARIO.

**CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA.- PREVENCIÓN DE LAVADO DE  
ACTIVOS.- EL FIDUCIARIO solicitará por lo menos  
anualmente, al FIDEICOMITENTE ADHERENTE, en los términos**

**de sus procedimientos internos en los términos de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la información veraz y verificable que el primero le exija, así como diligenciar los documentos solicitados, para el cumplimiento de la normatividad relacionada con la prevención de lavado de activos, la procedencia de los recursos que se transfieren al fideicomiso, y para actualizar los datos del segundo, obligándose el segundo a suministrar la totalidad de los soportes que EL FIDUCIARIO requiera.**

**En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, por parte del FIDEICOMITENTE ADHERENTE, EL FIDUCIARIO tendrá la facultad de dar por terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las circulares externas número 022, 061 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyan o adicionen.**

**Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente procedimiento: EL FIDUCIARIO, solicitará a EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, 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 (1) mes contado a partir del recibo del requerimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, 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 desmante del presente fideicomiso, respecto del FIDEICOMITENTE ADHERENTE, de acuerdo a lo establecido en este contrato para el efecto.**

**Adicionalmente y para todos los efectos del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE informa que cuenta 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 EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE se obliga expresamente a notificar a EL FIDUCIARIO dicho evento. En todo caso para el cumplimiento de la obligación de envío que corresponde a EL FIDUCIARIO, se entenderá surtida con la remisión de parte de éste último a la dirección registrada en el presente contrato.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Para todos los efectos del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, certifica que cuenta 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 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 VIGÉSIMA SEPTIMA.- DECLARACIÓN SOBRE CARGA DE CLARIDAD CONJUNTA** - EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE, declara 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 VIGÉSIMA OCTAVA.- 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 VIGÉSIMA NOVENA.- 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 TRIGÉSIMA.- 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:

- a. El Tribunal estará integrado por un (1) árbitro designado por las partes de común acuerdo. En caso que no fuere posible, el árbitro será designado 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 TRIGÉSIMA PRIMERA.- 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 TRIGÉSIMA SEGUNDA.-** Para todos los efectos legales a que haya lugar se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C. y las notificaciones serán recibidas por las partes en las siguientes direcciones:

▪ EL FIDUCIARIO:

En la Carrera 7 No. 24-89 Piso 45 de la ciudad de Bogotá D.C.

▪ LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES:

- a. \_\_\_\_\_ en la \_\_\_\_\_.
- b. \_\_\_\_\_ en la \_\_\_\_\_.

▪ EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE:

En la \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_ de la ciudad de \_\_\_\_\_  
Correo electrónico: \_\_\_\_\_.

**CLAUSULA TRIGESIMA TERCERA.-** 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.

**CLAUSULA TRIGESIMA CUARTA.-** 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 en la Circular básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE DECLARA CONOCER, ENTENDER, ACEPTAR Y HABER RECIBIDO UNA COPIA DEL CONTRATO DE FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACION IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA, SUSCRITO ENTRE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A., ASI COMO DEL REGLAMENTO DEL FIC, DE LA CARTILLA DE FIDUCIA INMOBILIARIA EMITIDA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA Y DEL LISTADO DE DOCUMENTOS QUE DEBE ENTREGAR Y DILIGENCIAR, PARA LA VINCULACION EFECTIVA AL FIC.**

Para constancia de todo lo anterior, las partes suscriben el presente documento en la ciudad de \_\_\_\_\_, en tres (3) originales del mismo tenor, a los \_\_\_\_\_ (\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

**EL FIDUCIARIO**

**EL FIDEICOMITENTE ADHERENTE**

\_\_\_\_\_  
**C.C. No. \_\_\_\_\_ de Bogotá**  
**Representan Legal**  
**FIDUCIARIA COLPATRIA S.A.**  
Actuando única y exclusivamente como vocera  
Del patrimonio autónomo FC - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**C.C. No. \_\_\_\_\_**

**LOS FIDEICOMITENTES CONSTRUCTORES**

\_\_\_\_\_  
**C.C. No. \_\_\_\_\_**  
**Representante Legal**  
\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Representante Legal**  
\_\_\_\_\_