

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. _____ – _____**

Entre los suscritos a saber, **CARLOS MAURICIO ROLDAN MUÑOZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía número 71.595.208 expedida en Medellín, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera – *adjunto*-, sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**, por una parte, por otra _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____ de _____, actuando en su calidad de Representante Legal de _____, identificada con el Nit. Número _____, sociedad legalmente constituida mediante _____, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, –*adjunto*-, sociedad que en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, _____ mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número _____ de _____, quien para efectos del presente contrato se denominarán **LOS TRADENTES**, manifestaron que han decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: La sociedad _____ se encuentra interesada en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del proyecto inmobiliario denominado _____, conformado _____. El cual se desarrollara en _____ ubicado en la _____, Barrio _____ en la Ciudad de _____ identificado con el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ – Zona _____, en adelante el PROYECTO.

Segunda: El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, – Zona _____, será transferido a título de fiducia mercantil como incremento para el patrimonio autónomo, por _____, previo el estudio de títulos que se realice para la incorporación del citado inmueble al **FIDEICOMISO**.

Tercera: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR antes mencionado por su cuenta y riesgo, ha desarrollado los estudios, diseños y demás actos relacionados con la promoción y construcción

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

del proyecto inmobiliario.

Cuarta: Que para efectos del presente contrato el desarrollo del proyecto de construcción será única y exclusivamente responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.

Quinta: Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del Proyecto inmobiliario antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen estos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** antes indicados, para que éste último desarrolle bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS CAPITULO I DEFINICIONES

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- 1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.
- 1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO** _____.
- 1.3. **EL FIDEICOMITENTE o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Será la sociedad _____ quien se encargará por su cuenta y riesgo y bajo su responsabilidad de realizar los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario.
- 1.4. **TRADENTES:** Serán _____, quienes transferirán por cuenta del **FIDEICOMITENTE**, para incrementar el presente patrimonio autónomo, el cien por ciento (100%) del derecho de dominio y posesión que ostentan respectivamente

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

sobre el inmueble identificado en la consideración segunda anterior, sobre el cual se desarrollara el **PROYECTO** por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. LOS TRADENTES**, conocen y aceptan con la suscripción de éste contrato que el inmueble que aportara, será destinado única y exclusivamente para el desarrollo del señalado **PROYECTO**, en los términos regulados en éste contrato.

LOS TRADENTES, no asumen ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño, del **PROYECTO**, todas vez que éstas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, así mismo no asumirán ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO**. Sí no se dan las **CONDICIONES** para el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, el inmueble aportado por **LOS TRADENTES**, les será transferido y/o restituido, en la proporción que les corresponde.

1.5. **BENEFICIARIOS:** Será beneficiario del presente contrato de Fiducia Mercantil **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES**, en los términos que se señalan más adelante.

1.6. **PROYECTO:** Es el Proyecto inmobiliario denominado _____, estará conformado por _____, Se desarrollara en _____ ubicado en _____, Barrio _____ en la Ciudad de _____, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ – Zona _____.

1.7. **ADHERENTES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades resultantes del **PROYECTO**, quienes se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **ADHERENTES** adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES** una vez suscriban el respectivo contrato de promesa de compraventa, lo cual estará contenido en el respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** que cada uno de ellos suscriba para el efecto, junto con el reglamento y prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ADHERENTE**.

1.8. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

adquirir las unidades resultantes del proyecto, quienes suscribirán contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de promitente vendedor.

- 1.9. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Será el contrato que suscribirán las personas vinculadas al **PROYECTO** o que con posterioridad se vinculen a éste, documento a través del cual prometen adquirir a título de venta las unidades inmobiliarias resultantes del mismo. Este contrato lo suscribirán los **PROMITENTES COMPRADORES** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de promitente vendedor. En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMETIENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**, para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO**. La **FIDUCIARIA** no suscribirá los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, toda vez que la instrucción de transferir las unidades resultantes del **PROYECTO** está impartida desde la suscripción de éste contrato, y en tal calidad transferirá las unidades respectivas como vocera del **FIDEICOMISO**, en calidad de propietario fiduciario – tradente. Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO**, garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.
- 1.10. **VEEDOR:** Es el profesional, ingeniero civil o arquitecto, contratado por el **FIDEICOMISO**, elegido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de uno de los veedores aprobados por **LA FIDUCIARIA** para el control sobre la efectiva inversión de los recursos aportados por las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO** respecto de las unidades inmobiliarias resultantes del mismo, quien celebrará el respectivo contrato con el presente **FIDEICOMISO**. El contrato de veeduría empezará a regir una vez se dé cumplimiento a las **CONDICIONES** del **PROYECTO** y se prolongará hasta la terminación de la obra, sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la veeduría deberá rendir cuentas al **FIDEICOMISO**, y sus honorarios serán atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, serán de cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 1.11. **COMODATARIO:** Será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tendrá la tenencia material del inmueble fideicomitado, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a título precario que se celebre para este fin, por documento privado a la fecha de firma de la respectiva escritura de incremento al patrimonio autónomo.
- 1.12. **LAS CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requiere **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados durante la **FASE DE PROMOCIÓN** y la **ETAPA PREVIA** de los **ADHERENTES**, los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO**.

SEGUNDA.- MANIFESTACIONES DE LAS PARTES: Las partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

- 3.1 **FASE DE PARQUEO:** Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO**. Esta etapa inicia a partir de la suscripción del presente contrato y comprende la suscripción de la respectiva escritura pública de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO**, sobre los inmuebles que se cita en la consideración segunda anterior, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA**, etapa en la cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LOS TRADENTES**, deberán realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad de los inmuebles a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN del PROYECTO**. Sí no se dan las **CONDICIONES** para el cumplimiento de las condiciones de giro, el inmueble aportado por **LOS TRADENTES**, les será Transferido y/o restituido, en las condiciones establecidas más adelante.
- 3.2 **FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN:** Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ADHERENTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** indicadas en el presente contrato, para el proyecto _____ . Esta fase inicia con la comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la preventa del **PROYECTO**.
- 3.3 **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO:** Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del proyecto. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, en caso de cumplirse con las **CONDICIONES**, de conformidad con lo establecido en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y con el presente contrato. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, será de _____ meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, el cual se prorrogara automáticamente por otros _____ meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

del **PROYECTO**, se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectivo alcance a el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** cada **ADHERENTE**.

- 3.4 **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO**. El término de duración de ésta fase, será de _____ meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa.
- 3.5 **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades del **PROYECTO**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 3.6 **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y DE LOS TRADENTES: declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

- 4.1 **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES**, declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solventes económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.
- 4.2 **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al **FIDEICOMISO** no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por éstos, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- 4.3 **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental, o, de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
- 4.4 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES**, declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 4.5 **GOBERNABILIDAD SOCIEDAD ANÓNIMAS**. Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registrada por **EL FIDEICOMITENTE**. El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
- 4.6 **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES**, declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES** declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 4.7 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES**, declaran que conocen que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- 4.8 **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES**, conocen y aceptan que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que ha analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO**, que conocen y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA**, toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

CAPITULO II OBJETO

QUINTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **LOS TRADENTES** y por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas inicialmente por los **ADHERENTES** futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **VEEDOR** designado.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de las cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

FIDEICOMISO.

**CAPITULO III
TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS**

SEXTA.-TRANSFERENCIAS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **FIDEICOMISO**, la suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ _____ M/CTE).**

Adicionalmente el patrimonio autónomo se verá incrementado con el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, – Zona _____, aportados por **LOS TRADENTES.**

SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS TRADENTES, declaran que si los bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

**CAPITULO IV
PATRIMONIO AUTONOMO**

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS: Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado de la siguiente manera: (i). Con la suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ _____ M/CTE),** aportados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (ii). Con el inmueble que se cita en la *consideración segunda y cláusula sexta anterior*, el cual será transferido a título de fiducia mercantil

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

por **LOS TRADENTES**, a más tardar dentro de los _____ días siguientes a la suscripción de éste contrato, libre de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA**. (iii). Con los recursos administrados provenientes de los **ADHERENTES o PROMITENTES COMPRADORES**, de conformidad con las instrucciones impartidas a **LA FIDUCIARIA** en el presente contrato; (iv). Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, girados por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; (v). por los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles; (vi). y opcionalmente por los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE**, o quien este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Parágrafo: LOS TRADENTES, transferirán a título de fiducia mercantil los inmuebles mencionados en la *consideración segunda y clausula sexta anterior*, al **FIDEICOMISO**, con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y de evicción de las unidades resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en las escrituras de transferencia, así mismo responderá por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos. A su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que conserve su tenencia en los términos indicados en éste contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro de ser el caso.

CAPITULO V TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DEL INMUEBLE: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, declaran que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, **LOS TRADENTES** instruyen a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia del bien inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a título de Comodato precario,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

CAPITULO VI BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA.- Una vez culminada en su totalidad la **FASE DE ESCRITURACIÓN** de las unidades resultantes del **PROYECTO** y con la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE** y los registros de la **FIDUCIARIA**, se procederá a determinar de acuerdo con las resultas del proyecto, si hay lugar a la restitución de aportes y/o reparto de utilidades, en los términos que se indican a continuación. Las siguientes personas tendrán derecho a los beneficios y/o restitución de aportes que a continuación se establecen:

- 12.1. **RESTITUCIÓN DE APORTE: LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos.
- 12.2. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y A LOS TRADENTES**, consistiendo su beneficio en recibir una vez ejecutado el **PROYECTO** en su totalidad, las utilidades, que de ser el caso, arroje el mismo, previo la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción. Serán beneficiarios en los siguientes porcentajes de participación:

| BENEFICIARIOS | % DE PARTICIPACIÓN |
|---------------|--------------------|
| | |
| | |
| | |

Parágrafo: En virtud de lo anterior, tendrá prelación de pagos el acreedor - entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que haya financiado el **PROYECTO**, frente a la entrega de recursos o bienes a que tenga de derecho **EL FIDEICOMITENTE**, por concepto de restitución o beneficio.

CAPÍTULO VII PROYECTO

DÉCIMA TERCERA.-DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre el inmueble con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, es decir, la promoción es de _____

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

(__), meses contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, los cuales se prorrogaran automáticamente por _____ (__) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO**, se podrá modificar éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectivo alcance a el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** respectiva de cada **ADHERENTE**.

FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: En esta fase se pondrán a disposición de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ADHERENTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapas de Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a. Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el **PROYECTO**, debidamente ejecutoriada.
- b. La entrega a **LA FIDUCIARIA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delimitación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable, sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- c. Allegar el estudio de títulos con concepto favorable de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**, en el que se evidencie la cancelación de cualquier limitación o gravamen que pese sobre el mismo.
- d. Certificados de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste el **cien por ciento (100%)** de la titularidad jurídica en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**, o, de un **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que de ser el caso se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** para obtener el punto de equilibrio financiero.
- e. Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.
- f. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- g. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de **EL (LOS)**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- ADHERENTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
- h. La vinculación de un número de **EL (LOS) ADHERENTES** a través de la suscripción de **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** correspondientes al número de unidades que equivalga al **SESENTA POR CIENTO (60%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO**. Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente unidad.
- i. Contar con el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, y los percibidos por el otorgamiento de crédito, se cubra la totalidad de los costos del **PROYECTO**, para lo cual se deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**.
- j. Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**, con destino al desarrollo del **PROYECTO**. En caso de no requerir de un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE**, en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase Previa de la etapa respectiva del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **Fase Previa** de la etapa respectiva del **PROYECTO**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, y por ende liberados los recursos del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con el visto bueno del **VEEDOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

Parágrafo primero: Sin bien la sociedad **FIDUCIARIA** no participa en la determinación del punto de equilibrio, **ésta evaluará, valorará y verificará** los siguientes aspectos tales como: (i) que los terrenos en los cuales se vaya desarrollar el proyecto se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige, (ii) que la tradición de los inmuebles no presentes problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, (iii) que se hayan establecido las fuentes de financiación del proyecto, Las condiciones financieras, técnicas y jurídicas

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

que se debe cumplir para dar inicio a las etapas de desarrollo del proyecto, (iv) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** del **PROYECTO** cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera, acordes con la magnitud del proyecto, (v) la existencia de los modelos, estudios técnicos y diseños con los que debe contar el proyecto, los cuales deben ser presentados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** y (vi) el cumplimiento de las condiciones anteriormente mencionadas en la presente cláusula con el fin de poder determinar la viabilidad del **PROYECTO** y que en consecuencia, se pueda iniciar la fase de construcción. No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** o al **FIDEICOMISO** que se constituya para el efecto, los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

Parágrafo segundo: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) ADHERENTE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

Parágrafo tercero: Sin perjuicio de que las **CONDICIONES** enunciadas en la presente cláusula para la liberación de los recursos aportados por **EL (LOS) ADHERENTE(S)** deban ser acreditadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** a la **FIDUCIARIA**, se prevén **CONDICIONES** que deberán encontrarse acreditadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** incluso al momento de la celebración del presente contrato, siendo estas:

1. 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.
2. Que el punto de equilibrio establecido por parte del fideicomitente no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.
3. Que el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O CONSTITUYENTE** del **PROYECTO** cumpla con unos niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa, financiera y experiencia, acordes con la magnitud del **PROYECTO**.
4. Que se hayan establecido las fuentes de financiación para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. Que los terrenos en los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO** se hayan adquirido o hayan sido aportados de manera definitiva y con el lleno de las formalidades que la ley exige para este tipo de negociaciones.
6. Que se cuente con las licencias de construcción y permisos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

7. Los demás que **LA FIDUCIARIA** considere pertinente evaluar, valorar y verificar al momento de decidir si compromete o no su responsabilidad.

CAPÍTULO VIII INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**:

- 14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
- 14.2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 14.3. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato.
- 14.4. Entregar a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el momento de la firma de la escritura respectiva de incremento al **FIDEICOMISO**, el inmueble fideicomitado.
- 14.5. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.
- 14.6. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre el inmueble con los cuales se constituye y se incrementa **EL FIDEICOMISO**.
- 14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en el entendido que dichas personas tendrán una doble calidad; la primera de ellas como **ADHERENTES** a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos y la segunda como **PROMITENTES COMPRADORES** del **PROYECTO** una vez cumplidas **LAS CONDICIONES**. Así mismo, el **FIDEICOMISO** seguirá recaudando las sumas de dinero en los términos y condiciones contenidos en los Contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.
- 14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
- 14.10. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia respectiva, dando como garantía los predios sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, y para el efecto suscribir la respectiva escritura pública de hipoteca.
- 14.11. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO**, con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
- 14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de **ADHERENTES o PROMITENTES COMPRADORES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previo visto bueno y autorización del **VEEDOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO**.
- 14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previa autorización y visto bueno del **VEEDOR**.
- 14.14. Celebrar como vocera del patrimonio autónomo que aquí se constituye el contrato de veeduría con el profesional designado para el efecto.
- 14.15. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, como pasivos del mismo.
- 14.16. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO**, los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitología no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO**. Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el titular de la misma es **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de conformidad con la ley artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 que establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE**.
- 14.17. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 14.18. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario fiduciario y junto con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**.
- 14.19. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE** el Beneficio y las posibles utilidades que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se cita en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
- 14.20. Restituir al **FIDEICOMITENTE** que corresponda el valor del aporte realizado al **FIDEICOMISO**, conforme a lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
- 14.21. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos y calidades citadas en precedencia y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

DÉCIMA QUINTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO:
Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **VEEDOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS:
Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

- 16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** designará quiénes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de la personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

DESARROLLADOR informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

- 16.2. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **VEEDOR** designado para el **PROYECTO**.
- 16.3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
- 16.4. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
- 16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
- 16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
- 16.9. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado el cual es _____, y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

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

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

Parágrafo Cuarto: En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éste será el responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

Parágrafo Sexto: Los recursos aportados directamente por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, antes del cumplimiento de las **CONDICIONES**, podrán ser girados solo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad del citado **FIDEICOMITENTE**.

CAPÍTULO VIII OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA SÉPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la **FIDUCIARIA**:

- 17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 17.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún del **FIDEICOMITENTE**.
- 17.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- instrucciones contenidas en el presente documento.
- 17.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
 - 17.6. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la fecha de celebración del presente contrato de Fiducia mercantil, de conformidad con las normas que regulen la materia.
 - 17.7. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
 - 17.8. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
 - 17.9. Informar a los **ADHERENTES**, mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
 - 17.10. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8º de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente.

Parágrafo segundo: LA FIDUCIARIA no será responsable en ningún caso de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni tampoco será responsable de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción. **LA FIDUCIARIA** no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Fideicomitente.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

- 18.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO**, en la fecha de constitución del mismo.
- 18.2. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el (los) respectivo(s) contrato(s) de comodato precario, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
- 18.3. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
- 18.4. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de los inmuebles citados en la consideración segunda anterior, a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, a más tardar dentro de los _____ () días siguientes a la suscripción de éste contrato.
 - 18.5. Suscribir **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** con los **ADHERENTES**.
 - 18.6. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato como un anexo al mismo.
 - 18.7. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.
 - 18.8. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de dichas normas, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del proyecto inmobiliario.
 - 18.9. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
 - 18.10. Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**, de lo cual se deberá dejar constancia de recibido por parte de los Promitentes Compradores.
 - 18.11. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN**, entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del **PROYECTO**, en los términos que la ley regula.
 - 18.12. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**, Fideicomiso que comparecerá únicamente como propietario fiduciario-FIDEICOMITENTE APORTANTE. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA**, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO**.
 - 18.13. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- ejecución integral del **PROYECTO**.
- 18.14. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
 - 18.15. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
 - 18.16. Registrar junto con **LOS TRADENTES**, la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del inmueble para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
 - 18.17. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
 - 18.18. A no recibir directamente recursos de los **ADHERENTES o PROMITENTES COMPRADORES** y a su vez hará constar está obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA y CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**.
 - 18.19. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.
 - 18.20. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
 - 18.21. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.
 - 18.22. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.
 - 18.23. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
 - 18.24. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
 - 18.25. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
 - 18.26. Otorgar en la fecha de firma del presente documento, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
 - 18.27. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
 - 18.28. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757

Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
- 18.29. Remitir a **LA FIDUCIARIA** los soportes, documentos e información necesaria de su gestión así como la inversión de los recursos al PROYECTO, para realizar los registros contables en el **FIDEICOMISO**.
- 18.30. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a **LA FIDUCIARIA** y **AL FIDEICOMISO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
- 18.31. Gestionar la protocolización de la certificación técnica de ocupación de los inmuebles resultantes del **PROYECTO**, de conformidad con lo previsto en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016.
- 18.32. Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.
- 18.33. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Manifiesta que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ADHERENTES** o **PROMTIENTES COMPRADORES** de los inmuebles a construirse.

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ostentan la calidad de Enajenador y que asume las obligaciones que la ley le exige en tal calidad y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la normatividad que regule la materia.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que **LOS TRADENTES**, adicional a la transferencia de los inmuebles con los cuales se incremente el Fideicomiso, únicamente adquieren las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT-**, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA** e informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO**, y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERZIALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

19.1. **POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligan a:

1. Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.
2. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
3. Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
4. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
6. Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
7. Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
8. Entregar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
9. Informar a **EL(LOS) ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) ADHERENTE(S)** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

entienda perfeccionada **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, se deberán cumplir la siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, EL(LOS) ADHERENTE(S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, *(ii)* **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) ADHERENTE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y *(iii)* que **EL(LOS) ADHERENTE(S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.

10. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
11. Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
12. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** o **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** respectivos.

19.2. **POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asumen las siguientes obligaciones:

1. Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
2. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
3. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
4. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
5. Elaborar los detalles arquitectónicos.
6. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
7. Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**.
8. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

9. Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo.
 10. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
 11. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
 12. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
 13. Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
 14. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
 15. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
 16. Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura, una vez se decreta el punto de equilibrio del proyecto.
 17. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ADHERENTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor.
 18. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ADHERENTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
 19. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el **PROYECTO**, que legalmente deban ser suscritas por **EL FIDEICOMISO**.
- 19.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligan a:
1. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en **LOS CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** o **PROMESAS DE COMPRAVENTA**.
 2. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

3. Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
4. Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del proyecto.
5. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
6. Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
7. Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
8. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
9. Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
10. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
11. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
12. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
13. Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
14. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
15. Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requeridos por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
16. Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
17. Establecer y vigilar el programa de obra.
18. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
19. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
20. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
21. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
22. Autorizar conjuntamente con el **VEEDOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
23. Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL VEEDOR** y cuya única finalidad es

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
24. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
 25. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
 26. Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
 27. Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
 28. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ADHERENTES o PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
 29. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desglose catastral de las unidades inmobiliarias constitutivas del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
 30. Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia de la respectiva unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR**.
 31. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
 32. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES o PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

19.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asumen las siguientes obligaciones:

1. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
2. Presentar a la **FIDUCIARIA**, una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO**.
3. Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
4. Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, en calidad de promitente vendedor y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA**. La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **PROMESA**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

DE COMPRAVENTA.

5. Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
6. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
7. Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
8. Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA**, el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
9. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
10. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
11. Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurren a la misma.
12. Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
13. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO**.
14. Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **VEEDOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
15. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
16. Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
17. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

18. Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el **PROYECTO** a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural, toda vez, que la obligación es entregar los inmuebles con las respectivas conexiones, siendo a cargo de **LOS PROMITENTES COMPRADORES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
19. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO**, todas las reparaciones solicitadas por **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
20. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
21. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
22. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
23. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escrituras de transferencia.
24. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, **ostenta la calidad de enajenador**.
25. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ADHERENTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR**: i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ADHERENTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obligan a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Para obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO IX DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- 20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- 20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
- 20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éstos.
- 21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 21.3. Exigir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
- 21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **LOS FIDEICOMITENTES** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado del **FIDEICOMITENTE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del **FIDEICOMITENTE**.

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **FIDEICOMISO**, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Parágrafo Cuarto: las partes declaran conocer las disposiciones anti-corrupción y anti-soborno, y que en esa medida, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o incurrir en cualquiera de las conductas descritas en la Ley 1474 de 2011, mediante la cual se dictan disposiciones para prevenir, investigar y sancionar actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública, Ley 1778 de 2016 por la cual se dictan normas de lucha contra la corrupción y sobre la responsabilidad de las personas jurídicas por actos de corrupción transnacional.

CAPÍTULO X GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

Con relación al **RIESGO LEGAL:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** y de **LA FIDUCIARIA** de acuerdo con el objeto del contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: La Fiduciaria cuenta con herramientas que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte, y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un, comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los límites.

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentran consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería. No obstante lo anterior, **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el cual está obligado a generar liquides o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

interesados en vincularse al negocio.

CAPÍTULO XI GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancelada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

- 25.1. La suma de _____ **DE PESOS MONEDA LEGAL (\$ _____, oo M/L)** más **IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción del presente contrato.
- 25.2. Una comisión de administración mensual equivalente a _____ **SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE (___ SMMLV)** más **IVA**, que se generará y causará a partir de la firma de éste contrato y hasta el inicio de la **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO**.
- 25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a _____ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (___ SMMLV)** más **IVA**, que se generará y causará durante **FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO**.
- 25.4. Una comisión de administración mensual equivalente a _____ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (___ SMMLV)** más **IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**.
- 25.5. Una comisión de administración mensual equivalente a _____ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (___ SMMLV)** más **IVA**, que se

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

causará y generará durante la **FASE DE ESCRITURACIÓN**.

- 25.6. Una comisión equivalente a _____ (____) **SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, prórroga, otrosí, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La cual se cobrará a partir de la generación del cuarto documento. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo escrito.
- 25.7. Por cada desistimiento se cobrará la suma de _____ **PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ _____ .oo MCTE).
- 25.8. Una suma equivalente a _____ **SALARIOS MÍNIMOS MENSUAL LEGALES VIGENTES** (____ **SMLMV**) más **IVA**, la cual se generará y causará en caso de cesión de fiduciario de éste contrato.
- 25.9. La comisión total del costeo del presente proyecto será del _____ **PORCIENTO** (____%), sobre las ventas (\$ _____ .oo MCTE) aproximadamente, por lo que los valores anteriormente estipulados se descontarán al momento de la liquidación.
- 25.10. En caso de que surjan en desarrollo del Fideicomiso asistencias a reuniones tales como Asambleas Ordinarias, Extraordinarias, actuaciones relacionadas con el proceso de enajenación, actuaciones judiciales que requiera la asistencia de funcionarios de la Fiduciaria, se cobrará la tarifa horas/hombre de la siguiente forma: **Presidente:** Una suma equivalente a un (1) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a cero punto siete (0.7) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General:** Una suma equivalente a cero punto cinco (0.5) salario mínimo legal vigente al momento de su pago. El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En caso contrario, **LA FIDUCIARIA** no las llevará a cabo y no cobrará suma alguna.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

CAPÍTULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá la vigencia necesaria para el desarrollo y la ejecución del objeto del contrato.

VIGÉSIMA SÉPTIMA.-TERMINACIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causa:

- 27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
- 27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

- 27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 27.6. Por la revocación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conforme a la ley.
- 27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO** cuando así se requiera, o por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en asumir tales gastos o el incumplimiento en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley y haya lugar a la devolución de bienes, **LA FIDUCIARIA** como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y a **LOS TRADENTES**, en los valores e inmuebles aportados según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en este contrato.

CAPÍTULO XIII LIQUIDACIÓN

VIGÉSIMA OCTAVA.- LIQUIDACIÓN: Una vez terminado el contrato se liquidará el **FIDEICOMISO**, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá de la siguiente manera:

- 28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO**.
- 28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
- 28.3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se causen por su incumplimiento.
- 28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **EL FIDEICOMITENTE**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de liquidación si

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración.

- 28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **FIDEICOMITENTE** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y el **VEEDOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el proyecto, o, en su defecto el folio de matrícula inmobiliaria resultante del englobe de dichos inmuebles; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **VEEDOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Parágrafo Segundo: En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

VIGÉSIMA NOVENA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

- 29.1. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

- 29.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

por otros conceptos hubiere girado por **LA FIDUCIARIA**, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada del Proyecto.

- 29.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.
- 29.4. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en la Cláusula Décima Tercera del presente contrato, **LA FIDUCIARIA**, transferirá los inmuebles fideicomitados con la construcción hasta ese momento levantada a **LOS TRADENTES**, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.
- 29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entrará a responder ante cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la construcción del **PROYECTO**, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO IX DOMICILIO

TRIGÉSIMA.-DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y BENEFICIARIOS.

Dirección: _____
Ciudad: _____
Email: _____

LA FIDUCIARIA:

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: _____
Email: fiduciaria@fiducentral.com

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato,

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en **LA FIDUCIARIA**, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la **FIDUCIARIA** se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del **FIDEICOMISO** de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La **FIDUCIARIA** realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del **PATRIMONIO AUTONOMO** y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del **FIDEICOMISO** no sean suficientes, la **FIDUCIARIA** los solicitará al **BENEFICIARIO** o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y si estos tampoco aportan los recursos, **LA FIDUCIARIA** quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y se procederá a la liquidación del **FIDEICOMISO**, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.
2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

Parágrafo primero: El procedimiento señalado en la presente cláusula para que ser aplicado en el evento en que no sea posible localizar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y/O BENEFICIARIOS**, y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, deberá ser aplicado de manera análoga frente a la imposibilidad de localizar a **LOS ADHERENTES**.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

CAPÍTULO X REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- EL FIDEICOMITENTE autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda, 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, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, y la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las bases de datos de los operadores de bancos de datos u operadores de información que corresponda -o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines-, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Parágrafo primero: En relación con las peticiones, quejas o reclamos que eventualmente presenten el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, EL BENEFICARIO** o **LOS ADHERENTES** deberán ser interpuestas inicialmente de manera directa ante la entidad vigilada y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente, puede acudir a interponer la peticiones, quejas o reclamos ante la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPÍTULO XI DIFERENCIAS

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

CAPÍTULO XII NIT.

TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit:** _____, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO**, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIV CONFLICTO DE INTERÉS

TRIGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

TRIGÉSIMA QUINTA.-MANIFESTACION DEL BENEFICIARIO: El beneficiario manifiesta que suscribe el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima segunda, en cuanto a recibir, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que en calidad de beneficiario, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el **FIDEICOMISO**, diferente a la citada en la cláusula de **BENEFICIO**, del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de **EL FIDEICOMITENTE**.

CAPITULO XV MERITO EJECUTIVO

TRIGESIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

TRIGÉSIMA SEPTIMA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en ____ (__) ejemplares del mismo

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO No. _____ – FIDEICOMISO _____**

tenor y valor legal, a los _____.

LA FIDUCIARIA

C.C. _____ de _____
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
Nit. 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

C.C. _____ de _____,
Representante Legal
_____, Nit. Número _____

En señal de aceptación, suscriben el presente documento **LOS TRADENTES,**

C.C. _____ de _____
**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA
MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. _____ -
FIDEICOMISO _____**

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiducentral.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



CO-SC-CER162404



GP-CER162407