**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO PAD \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**CONTRATO No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-2024-PAD-\_\_\_\_\_\_\_ DE 2025**

Entre los suscritos a saber:

1. **LUIS GERMAN VELÁSQUEZ RAMÍREZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 98.595.853 expedida en Bello,quien en su calidad de Representante Legal Sucursal 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., calidad que acredita con el Certificado del Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta No. 371 de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintidós (2022), inscrita el día diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023) en el libro VI, bajo el número 442 *–adjunto-*; sociedad fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA,**
2. **LUIS GERMAN VELÁSQUEZ RAMÍREZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 98.595.853 expedida en Bello,quien en su calidad de Representante Legal Sucursal 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., calidad que acredita con el Certificado del Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta No. 371 de fecha veintiuno (21) de diciembre de dos mil veintidós (2022), inscrita el día diez (10) de febrero de dos mil veintitrés (2023) en el libro VI, bajo el número 442 *–adjunto-*; sociedad fiduciaria que actúa también en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**,identificado con NIT. 830.053.036-3, y quien para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMISO MATRIZ.**
3. **JUAN FERNANDO VALENCIA MARTINEZ**,mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Rionegro, identificado con cédula de ciudadanía número 15.446.058 expedida en Rionegro, quien en su calidad de Director de Proyectos, nombrado mediante Resolución No. 24 del veinticinco (25) de enero de dos mil veinticuatro (2024) y posesionado mediante Acta del veinticinco (25) de enero de esa misma anualidad, en uso de sus facultades legales y las otorgadas en la Resolución 116 del diecisiete (17) de agosto de dos mil veintidós (2022) expedido por la gerencia general de VIVA, quien obra en nombre y representación de la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, identificada con NIT 811.032.187-8, Empresa Industrial y Comercial del orden departamental, creada mediante la Ordenanza 034 del veintiocho (28) de diciembre de dos mil uno (2001), modificada por la Ordenanza 038 del del seis (06) de diciembre de dos mil veintiuno (2021), facultada por las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, el Acuerdo 03 del dieciséis (16) de diciembre de dos mil veintiuno (2021) por el cual se adoptó el Manual de Contratación, modificado por la Resolución 66 del veintiuno (21) de marzo de dos mil veinticuatro (2024), los decretos reglamentarios y los estatutos de la entidad; entidad que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO,**
4. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,mayor de edad, identificado(a) con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien en su calidad de Alcalde(sa) Municipal obra en nombre y representación del **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** -Antioquia-, identificado con NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, calidad que acredita con el Acta de Posesión de la Notaria Única de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Antioquia, de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (20\_\_\_) *–adjunta-*, con las atribuciones otorgadas al alcalde por la Constitución Política de Colombia en su artículo 315 y la Ley 136 de 1994, por la naturaleza del cargo, entidad pública que para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**.
5. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien en su calidad de Representante Legal obra en nombre y representación de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, identificada con NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del dos mil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (20\_\_\_), inscrita en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ el \_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_) con el número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *–adjunto-*; sociedad que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,**

**[En caso de que sea consorcio/unión temporal, se deben incluir todos los datos de sus integrantes, con % de participación, fecha de constitución consorcio/UT y demás aspectos]**

Quienes en adelante podrán denominarse conjuntamente como “**LAS PARTES**”, manifestaron que

han decidido celebrar por el presente documento un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, el cual, en adelante, 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**: Que la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, enuso de las atribuciones constitucionales y legales, suscribió el nueve (09) de agosto de dos mil veinticuatro (2024) en calidad de Fideicomitente Gestor, con **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** en calidad de Fiduciaria, un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos -en adelante el Contrato de Fiducia Matriz-, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, el cual entre otra cosas tiene la finalidad de: **(i)** Instrumentalizar el proceso de selección tanto de fideicomitentes constructores desarrolladores, así como de Interventores, para la ejecución de diferentes proyectos inmobiliarios de Vivienda de Interés Social y/o Interés Prioritario en el Departamento de Antioquia, los cuales se regularán a través de **PATRIMONIOS AUTÓNOMOS DERIVADOS (PAD)**, **(ii)** recibir y administrar los bienes y recursos con los cuales se conforme y posteriormente se incremente el mismo, y **(iii)** recibir y administrar los recursos por concepto de urbanismo de los diferentes proyectos inmobiliarios; entre otros, los cuales una vez asignados serán girados a dichos patrimonios autónomos derivados para su ejecución.

**SEGUNDA**: Que el **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** es el titular del pleno derecho de dominio de un inmueble ubicado en el citado municipio, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -Antioquia-.

**TERCERA**: Que para efectos de lo anterior, la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, suscribió con el **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, en calidad de Conveniente, el “Convenio Interadministrativo No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_\_\_\_\_), con el objeto de *“AUNAR ESFUERZOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL DESARROLLO DEL PROGRAMA VIVIENDA NUEVA URBANA”*; documento que se integra en el presente **CONTRATO** en el acápite de las obligaciones pendientes de ejecución, distribuidas en lo pertinente a cada uno de los **FIDEICOMITENTES**.

**CUARTA:** Que en el marco del Convenio Interadministrativo antes mencionado, es interés del **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** destinar los inmuebles descritos en la consideración anterior, para el desarrollo de un proyecto inmobiliario de **Viviendas de Interés Prioritario -V.I.P-**, formalizándose mediante la transferencia de los mismos al patrimonio autónomo constituido para este fin; y así mismo, es interés de la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA** destinar recursos económicos a título de aporte para la ejecución del urbanismo del proyecto, en el marco del Plan de Desarrollo Departamental denominado “Por Antioquia firme 2024-2027”, gestado y promovido por la Gobernación de Antioquia, del cual hizo parte el MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**QUINTA:** Que de conformidad a lo establecido en el numeral 1.8 de la cláusula tercera y cláusula quinta del Contrato de Fiducia, el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, por cuenta de la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA** en su calidad de **FIDEICOMITENTE GESTOR**, adelantó el proceso de Invitación Pública No. \_\_\_\_\_\_ para la selección del proponente que tendrá la calidad de Fideicomitente Constructor Desarrollador; haciendo parte el MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del comité evaluador, documento que hace parte integral del presente contrato, y cuyo objeto consistió en lo siguiente:

*“(…) El* ***FIDEICOMITENTE GESTOR*** *a través del* ***FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA****, y este por medio de su vocera, esto es, FIDUCIARIA CENTRAL S.A, requiere adelantar un proceso de convocatoria, selección, evaluación y adjudicación de una persona jurídica y/o forma asociativa que cuente con los requisitos de* ***EXPERIENCIA e IDONEIDAD****, como condiciones mínimas para REALIZAR por su propia cuenta y riesgo, el DISEÑO, GERENCIA, PROMOCIÓN, VENTA, CONSTRUCCIÓN, GERENCIA, ESCRITURACIÓN Y ENTREGA DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”, ubicado en el MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -Antioquia-.*

*El proponente elegido por su propia cuenta y riesgo ostentará la calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, en el patrimonio autónomo derivado denominado* ***FIDEICOMISO PAD \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*** *a través del cual se reglamentará todo lo concerniente a la comercialización, construcción, escrituración, condiciones de giro de recursos, entre otros, del proyecto de vivienda antes mencionado, de acuerdo con las especificaciones anexas en el presente documento y conforme a lo establecido en la Ley 1537 de 2012 y dada su experiencia e idoneidad desarrollará por su cuenta y riesgo el PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO DENOMINADO “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”.*

*Este proceso se adelanta basados en la normativa de Vivienda a nivel nacional que permite suscribir contratos de fiducia con terceros para la ejecución de proyectos de vivienda, que incluye la gerencia, construcción y enajenación de las viviendas construidas, bajo su propia cuenta y riesgo, previa evaluación conforme a lo señalado en el Manual Operativo. (…)”*

**SEXTA:** Que una vez agotada la etapa de evaluación realizada por el Comité Evaluador designado por el **FIDEICOMITENTE GESTOR**, este seleccionó a la sociedad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la cual cumplió con los requisitos habilitantes, financieros, jurídicos técnicos y económicos exigidos en los términos de la invitación pública, tal y como consta en el Informe de Evaluación Preliminar de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (20\_\_\_), el cual fue remitido a **LA FIDUCIARIA**; y en consecuencia, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, procedió a notificar al proponente elegido mediante oficio de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (20\_\_\_), la aceptación de su oferta, y en ese sentido, en virtud de la celebración del presente contrato, la sociedad elegida se vincula como **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, quién por su cuenta y riesgo, realizará la promoción y construcción del **PROYECTO** de Vivienda de Interés Prioritario, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, sin participación ni responsabilidad alguna de **LA** **FIDUCIARIA**.

**SÉPTIMA:** Que conforme al contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA,** se creó el **COMITÉ EVALUADOR** como órgano encargado de realizar el proceso de selección, revisión y calificación de los proponentes que se presenten al proceso de **INVITACIÓN**, y el acta de recomendación de elección del **INTERVENTOR**, para que el **COMITÉ FIDUCIARIO** realice la elección del **INTERVENTOR.** Este Comité estará compuesto por los miembros establecidos en el **MANUAL OPERATIVO.**

**OCTAVA:** Que en consecuencia de lo anteriormente señalado y teniendo en cuenta que:

1. La Ley 388 de 1997, en su artículo 36, señaló que: *“las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial”,* sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5º del artículo [32](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0080_1993.html#32) de la Ley 80 de 1993.
2. El artículo 121, de la Ley 1450 de 2010, estableció que: *“los municipios, distritos, áreas metropolitanas, departamentos y la Nación, podrán participar en el desarrollo de programas y/o proyectos de renovación urbana mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia mercantil.”*
3. El artículo 6º de la Ley 1537 de 2012, señaló al tenor literal que: *“Los recursos mencionados en el artículo anterior podrán ser transferidos directamente a los patrimonios autónomos que constituyan Fonvivienda, Findeter, las entidades públicas de carácter territorial o la entidad que determine el Gobierno Nacional. Para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, podrán ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirán exclusivamente por las normas del derecho privado.”*

*“Los patrimonios autónomos que se constituyan, de acuerdo con el presente artículo, podrán adelantar procesos de convocatoria y selección de los constructores interesados en desarrollar los proyectos de vivienda y/o para la adquisición de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. Tales procesos se rigen por el derecho privado.”*

1. El MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ transferirá a título de adición en fiducia mercantil, para incremento del fideicomiso el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el proyecto, y que adicional a ello, tiene(n) una afectación real y una limitación al dominio consistente en una cláusula de destinación especifica, que lo(s) limita para ser usado(s) única y exclusivamente para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social y/o prioritario.
2. La **Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA** tiene como función impulsar la estructuración, factibilidad y ejecución de proyectos de vivienda social, permitiendo la participación en su desarrollo, con un enfoque de hábitat en entorno sostenible y vivienda adecuado, el acompañamiento y suscripción de convenios con aliados estratégicos para la ejecución, coordinación y estructuración de la construcción de un hábitat sostenible, dando cumplimiento con esto a la Política Pública de vivienda y hábitat, aprobada mediante Ordenanza 22 de 2023 para el Departamento de Antioquia y al Plan de Desarrollo Departamental “POR ANTIOQUIA FIRME, 2024-2027”, generando una articulación. Con el fin de disminuir las brechas habitacionales en el Departamento y mejorar las condiciones socioeconómicas de las familias Antioqueñas, la Empresa de Vivienda de Antioquia, puede otorgar directa o indirectamente, recursos complementarios a las familias y asegurar conforme a lo señalado por el artículo 11 de la ley 1537 de 2012, la financiación de las obras de urbanismo, garantizando la ejecución del proyecto y de la infraestructura habitacional.

La **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA** y el **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, de acuerdo a sus procedimientos internos y conforme a lo previsto en el Contrato de Fiducia Matriz seleccionaron a **FIDUCIARIA CENTRAL** **S.A.**, para que a través del patrimonio autónomo derivado que por el presente documento se constituye, entre otras cosas, realice las siguientes actividades: **(i)** reciba la transferencia del derecho de dominio pleno del(os) inmueble(s) referido(s) en la consideración segunda, que realice el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** a título de aporte y subsidio en especie; **(ii)** mantenga la custodia, administración y titularidad jurídica de los bienes inmuebles mencionados en la consideración segunda, y adelante las gestiones en ejecución de las instrucciones impartidas por **EL COMITÉ FIDUCIARIO**; **(iii)** reciba y administre en los **FIC**, los recursos dinerarios que a título de subsidio y aporte transfieran tanto el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**, así como el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, para el futuro desarrollo del proyecto, **(iv)** Realice a través del presente patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAD XXXX**, con cargo al presupuesto del **PROYECTO**, la contratación del **INTERVENTOR;** en virtud de lo cual, permitirá al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**, a su vez en calidad de **FIDEICOMITENTE GESTOR** del patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ -VIVA**, por instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO**, adelantar las gestiones para realizar la Convocatoria para seleccionar al **INTERVENTOR** que realizará el seguimiento y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, jurídica y ambiental para el adecuado inicio, ejecución y liquidación del proyecto; el cual será seleccionado por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, conforme al procedimiento establecido en el **MANUAL OPERATIVO**, una vez el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**, a su vez en calidad de Fideicomitente Gestordel patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ -VIVA**, por instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO**, adelante las gestiones para realizar la Convocatoria para seleccionar a dicho **INTERVENTOR**; y **(v)** reciba y administre los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades privadas resultantes del **PROYECTO**, mediante su vinculación a los **FIC** que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones de giro establecidas en el presente **CONTRATO**, se liberen estos a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, previa autorización del **INTERVENTOR**, para que desarrolle bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

**NOVENA:** Que el presente Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago.

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. Los términos que no estén expresamente definidos deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras:

* 1. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil, a saber: **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en los términos que se señalan más adelante.
  2. **CONTRATO:** Hace referencia al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y Pagos Inmobiliario, que se celebra por medio del presente documento.

Previa autorización e instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO**, los **FIDEICOMITENTES** podrán modificar el **CONTRATO**, siempre dentro del cumplimiento de su objeto, con el fin de dar cabal cumplimiento al mismo y al desarrollo del **PROYECTO**, de tal forma que dicha modificación signifique mayor conveniencia y eficiencia para las partes, y no altere, ni modifique, ni desmejore los derechos fiduciarios.

* 1. **COMODATARIO:** Será **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** quien tendrá la tenencia material de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** fideicomitido(s), para el cumplimiento de la finalidad establecida en este 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 y/o de la notificación de la resolución de incremento al patrimonio autónomo.
  2. **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN:** Es el Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, suscrito por cada uno del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el cual indica la **UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO** que se encuentra interesado en adquirir, el valor y forma de pago de la misma, y la forma como se administrarán sus recursos hasta el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos; en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

A la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** deberá(n): **(i)** 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-; para lo cual, LA FIDUCIARIA deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por estos junto con los documentos exigidos para tal fin; y, **(ii)** suscribir la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por LA FIDUCIARIA.

* 1. **COMITÉ EVALUADOR**: Será el órgano encargado de realizar el proceso de revisión y calificación de los proponentes que se presenten al proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA**, y realizará el acta de recomendación de elección del **INTERVENTOR**, para que el **COMITÉ FIDUCIARIO** realice la elección del **INTERVENTOR.** Este Comité estará compuesto por los miembros establecidos en el **MANUAL OPERATIVO.**
  2. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Será el órgano administrativo del presente patrimonio autónomo derivado, compuesto por los miembros establecidos en el **MANUAL OPERATIVO**. El **COMITÉ FIDUCIARIO** es el máximo órgano de decisión del contrato, y por consiguiente, a través de éste se impartirán instrucciones a **LA FIDUCIARIA**, en los términos y funciones previstas tanto en el presente **CONTRATO**, así como en el **MANUAL OPERATIVO.**

El **COMITÉ FIDUCIARIO** impartirá instrucciones a **LA FIDUCIARIA**, incluyendo los aspectos relativos a la administración de los bienes y recursos que conforman **EL FIDEICOMISO**, y/o la modificación del presente contrato; entre otros aspectos previstos en el presente **CONTRATO.**

* 1. **CONVENIO INTERADMINISTRATIVO:** Corresponde al “Convenio Interadministrativo No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (20\_\_\_\_), suscrito entre la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, con el **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, con el objeto de *“(…) AUNAR ESFUERZOS PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO EN EL DESARROLLO DEL PROGRAMA VIVIENDA NUEVA URBANA (…)”*; incluidas sus modificaciones o aclaraciones que en lo sucesivo se realicen, los cuales se integra en el presente **CONTRATO** en el acápite de obligaciones pendientes de ejecución, distribuidas en lo pertinente a cada uno de los **FIDEICOMITENTES.**
  2. **COMERCIALIZACIÓN:** Este concepto abarca todo lo relacionado con la asignación de beneficiarios del subsidio municipal de vivienda, siendo **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** el encargado de aportar el listado de beneficiarios.
  3. **CUENTAS RECAUDADORAS:** Son los encargos fiduciarios a las cuales ingresarán los **RECURSOS**, que de acuerdo con su proveniencia se administrarán en las **SUBCUENTAS** que se indican a continuación:
  4. **SUBCUENTA RECAUDADORA URBANISMO:** Es el encargo fiduciario aperturado por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, al cual ingresarán los recursos provenientes del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA** por cuenta del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, a título de aporte, los cuales están destinados a sufragar los costos derivados de la ejecución y construcción del urbanismo del proyecto; con la salvedad que dicho aporte no está incluido dentro del cierre financiero de cada unidad de vivienda, y por tanto, no hará parte del precio de venta.
  5. **SUBCUENTA RECAUDADORA SUBSIDIOS FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO:** En caso de tener disponibilidad de recursos el Municipio y así lo manifestará mediante comunicación,en donde se indique claramente el CDP,se dará apertura a un encargo fiduciario por parte de la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, al cual ingresarán los recursos provenientes del **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** por concepto de subsidio de vivienda familiar, en beneficio de cada una de las familias beneficiarias, según corresponda. Estos recursos serán destinados única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en los términos del presente **CONTRATO.**
  6. **SUBCUENTA RECAUDADORA FINANCIADOR:** Es el encargo fiduciario aperturado por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, al cual ingresarán los recursos provenientes del **FINANCIADOR**, por concepto de crédito constructor y créditos preoperativos. Estos recursos serán destinados única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en los términos del presente **CONTRATO.**
  7. **ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA:** Es el instrumento público por medio del cual **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, en condición de propietario fiduciario y en su condición de **TRADENTE**, conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en calidad de **VENDEDOR**, transferirá el derecho de dominio de las **UNIDADES** **INMOBILIARIAS DEL** **PROYECTO** a favor de cada **PROMITENTE COMPRADOR**, a título de compraventa, en cumplimiento de los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** debidamente suscritos con estos últimos.
  8. **FIC**: Son los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA.**
  9. **FIDEICOMITENTES:** Son **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en los términos que se indican a continuación:
     1. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO:** Es la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA**, identificado al inicio del presente documento, quien instruirá a **LA FIDUCIARIA** para transferir desde el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA** al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para incremento del mismo, a título de aporte, los recursos dinerarios destinados a sufragar los costos derivados de la ejecución y construcción del **URBANISMO** del **PROYECTO**; con la salvedad que dicho aporte no está incluido dentro del cierre financiero de cada unidad de vivienda, y por tanto, no hará parte del precio de venta.

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**,no asume ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño del **PROYECTO**,toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, así mismo no asumirá ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos y gastos derivados del **FIDEICOMISO** ni del PROYECTO salvo los relacionados única y exclusivamente con el URBANISMO**.**

La ejecución del urbanismo se realizará conforme al flujo de caja de urbanismo aprobado por la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA**, guardando relación directa entre las unidades construidas y el urbanismo requerido para la Etapa que inicia fase de Construcción; esto de acuerdo con la aprobación del diseño y presupuesto aprobado en la fase previa, la disponibilidad presupuestal de la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA**, y los recursos establecidos en el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA** para dicho fin, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO.**

Los recursos del **URBANISMO** serán girados conforme a las aprobaciones realizadas por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, conforme al flujo de caja aprobado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** y el avance de obra certificado por el Interventor.

Sí no se dan las **CONDICIONES** para el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente **CONTRATO**, los recursos aportados le serán restituidos; en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución de los recursos a favor, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

En caso de cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos señalados en el presente **CONTRATO**,no habrá lugar a restitución de aporte, en razón a que los recursos se aportarán para la ejecución y construcción del urbanismo del proyecto; salvo que se presente incumplimiento del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, los recursos serán restituidos conforme a lo señalado en el presente **CONTRATO.**

**FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO,** no asume ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, venta, gerencia y diseño del **PROYECTO**, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, así mismo no asumirá ningún tipo de obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, ni costos ni gastos derivados del **FIDEICOMISO** ni del **PROYECTO** salvo los relacionados única y exclusivamente con el **URBANISMO** y que se señalan en el presente contrato.

* + 1. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO:** Es el **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, identificado al inicio del presente documento, quien transferirá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para incremento del mismo, lo siguiente:

1. **Subsidio en especie:** Lotes de Terreno correspondientes a las áreas útiles sobre las cuales se desarrollará el **PROYECTO**, las cuales surgirán producto de la segregación, englobe, loteo o división (según corresponda) del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_-Antioquia-, ubicados en el citado municipio; de acuerdo con las aprobaciones que realice **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, a través de la Secretaria de Planeación mediante la licencia de construcción y urbanismo correspondiente.

**El FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** conoce y acepta con la suscripción de este **CONTRATO** que el(los) inmueble(s) que aportará, será(n) destinado(s) única y exclusivamente para el desarrollo del **PROYECTO**,en los términos regulados en este **CONTRATO**. Los inmuebles serán destinados a las familias beneficiarias del **PROYECTO**, representado en la cuota proporcional que le corresponde a cada una, en relación con el área útil de terreno que ocupa el edificio en que se ubica su vivienda.

1. **Subsidio de vivienda en dinero:** Corresponde a los recursos dinerarios por concepto de subsidio de vivienda familiar, que llegaren a ser asignados a las familias beneficiarias del **PROYECTO** de acuerdo al cierre financiero de cada de estas; no obstante, es preciso aclarar que, a la fecha de suscripción del presente **CONTRATO** no se tiene contemplado ningún subsidio en dinero, sin embargo, durante la ejecución del presente **CONTRATO** el Municipio podrá realizar asignación de los mismos, para lo cual deberá remitir copia de la respectiva Resolución con la asignación, junto con copia del CDP que garantizará la disponibilidad de dichos recursos.

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**,no asume ninguna obligación relacionada con la construcción, venta, gerencia y diseño del **PROYECTO**,toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 o existe incumplimiento del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, **EL(LOS) INMUEBLE(S)** y en caso de haberse aportado, los recursos, por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, le será(n) restituido(s); en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** y recursos a su favor, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

En caso de cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos señalados en el presente contrato,en cuanto a **EL(LOS) INMUEBLE(S)** no habrá lugar a restitución de aporte, en razón a que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** ha indicado que los mismos se aportarán a título de subsidio en especie en beneficio de los **ADHERENTES y/o PROMETIENTES COMPRADORES** vinculados al **PROYECTO**, por un valor resultante del número de metros cuadrados por huella constructiva multiplicado por el valor del metro cuadrado del avalúo del terreno, dividido en el números de viviendas de la torre o huella (valor metro cuadrado por área de la huella / número de apartamentos por huella).

Es de aclarar que, con ocasión a que los inmuebles son un aporte del municipio para el desarrollo del **PROYECTO**, el valor del mismo será entregado a los beneficiarios del proyecto como subsidio en especie y hará parte del precio final de venta de las unidades inmobiliarias resultantes.

* + 1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR:** Es la sociedad **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, identificada al inicio del presente documento, quién se encargará por su cuenta y riesgo, y bajo su responsabilidad de realizar la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del **PROYECTO**, así como, la construcción, gerencia, promoción compartida, venta y entrega del **PROYECTO**.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, asumirá la obligación relacionada con el pago de la remuneración fiduciaria, impuestos, costos y demás gastos derivados del **FIDEICOMISO**, así como de los bienes y recursos fideicomitidos.

**[En caso de que sea consorcio/unión temporal, se deben incluir todos los datos de sus integrantes, con % de participación, fecha de constitución consorcio/UT y demás aspectos]**

* 1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada al inicio del presente **CONTRATO**.
  2. **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA:** Es el patrimonio autónomo matriz, constituido en virtud de un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos, suscrito mediante documento privado de fecha nueve (09) de agosto de dos mil veinticuatro (2024), entre la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**, en calidad de Fideicomitente Gestor, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.,** en calidad de Fiduciaria; incluidas las modificaciones que en los sucesivo se llegaren a realizar.
  3. **FINANCIADOR:** Se denominará como tal al **INSTITUTO PARA EL DESARROLLO DE ANTIOQUIA – IDEA**, o quién otorgue el crédito constructor, entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que aprobará el(los) crédito(s) constructor(es) para la financiación del **PROYECTO**, a favor de la(s) cual(es) se podrá constituir garantía(s) mobiliaria(s), consistentes en la pignoración de los derechos fiduciarios, en los términos exigidos por aquella, conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012.

Así mismo, **EL FINANCIADOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** la información que considere pertinente del **FIDEICOMISO**,sin que se requiera la previa autorización en tal sentido por parte de los **FIDEICOMITENTES.**

* 1. **INMUEBLE(S):** Son los lotes de Terreno correspondientes a las áreas útiles sobre las cuales se desarrollará el **PROYECTO**, las cuales surgirán producto de la segregación, englobe, loteo o división (según corresponda) del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ubicados en el **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**; que serán transferidos a título de adición en fiducia mercantil como incremento para el patrimonio autónomo, por parte del **FIDIECOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación de los citados inmuebles al **FIDEICOMISO** y sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. El Estudio de títulos debe ser realizado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA.**

Es de aclarar que, con ocasión a que el(los) inmueble(s) es(son) un aporte del municipio para el desarrollo del **PROYECTO**, el valor del mismo será asignado, a prorrata de cada comprador-beneficiario y hará parte del precio final de venta de las unidades inmobiliarias resultantes.

* 1. **INTERVENTOR:** Es la persona jurídica seleccionada del proceso de Invitación Pública o Privada que adelante **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, por cuenta e instrucción del **FIDEICOMITENTE GESTOR**. Esta elección estará a cargo del **COMITÉ FIDUCIARIO** previo concepto del **COMITÉ EVALUADOR**, por lo que el **PATRIMONIO AUTÓMO** que se constituye en virtud de la celebración del presente **CONTRATO**, efectuará la contratación, previa instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO** con cargo a los recursos del fideicomiso, y hasta la concurrencia de los mismos; de ser insuficientes los recursos, corresponderá al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** asumir el pago de los honorarios.

El valor de los honorarios deberá estar incluido dentro del tope establecido en la factibilidad económica y financiera, según lo verifique para el efecto **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

El objetivo del **INTERVENTOR** es realizar el seguimiento y la vigilancia técnica, administrativa, financiera, jurídica y ambiental, para el adecuado inicio, ejecución y liquidación del **PROYECTO**; y así mismo, tendrá a su cargo realizar la contratación del Supervisor Técnico Independiente.

Las actividades, obligaciones y responsabilidades del **INTERVENTOR** serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997, y demás normas que lo modifiquen o adicionen, quienes, en todo caso, asumirán las obligaciones previstas en el artículo 4º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016.

La designación del **INTERVENTOR** es necesaria para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES** para el inicio de obra, por cada una de sus etapas. **FIDUCIARIA CENTRAL** se reserva la facultad de objetar al **INTERVENTOR** por razones tales como aparecer en cualquiera de las listas de lavado de activos, tales como la lista de la Oficina de Control de Lavado de activos en el Exterior (OFAC) y/o la lista Clinton, entre otras.

En caso de que una sola persona jurídica ejerza las labores de **INTERVENTORIA** y **SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE**, deberán ser personas naturales diferentes, con el fin de no incurrir en una o más, causales de incompatibilidad previstas en el artículo 14 de la ley 1796 de 2016. Así mismo, deberá ser aprobado por la aseguradora que otorgue la póliza decenal.

* 1. **LISTADO DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIO**: Se entenderá por tal, al listado de los potenciales beneficiarios del Subsidio Municipal de Vivienda, cuya elaboración estará a cargo del **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, el cual deberá ser previamente remitido de manera definitiva o parcial al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** **DESARROLLADOR** y a **LA** **FIDUCIARIA**. Dicha lista contendrá la relación de los beneficiarios de las transferencias de dominio de las unidades de vivienda resultantes del proyecto. El municipio deberá remitir el listado dentro de un (1) mes siguiente a la suscripción del presente **CONTRATO** para la Etapa I del **PROYECTO**.

El **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** deberá entregar la lista de elegibles, la cual incluirá la relación de los potenciales beneficiarios de subsidio municipal de vivienda de acuerdo a la revisión de los resultados de los cruces, en todo caso, los potenciales beneficiarios podrán realizar el cierre financiero aportando recursos propios (ahorro y/o cesantías y crédito hipotecario), subsidio nacional, subsidio familiar otorgado por las Cajas de Compensación, subsidio municipal de vivienda y subsidio otorgado por entidades privadas.

Para las etapas subsiguientes, el término de un (1) mes para que el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** remita el listado, se contará a partir de la fecha de la notificación que realice el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, informando sobre el inicio de la etapa correspondiente; para lo cual, las actividades de promoción se llevarán a cabo de manera compartida con el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

Igual término correrá en caso de presentarse desistimiento de los beneficiarios, por las siguientes razones, para lo cual:

* + - * 1. Cuando se notifique por parte de la entidad financiera la imposibilidad a la familia de la asignación del crédito hipotecario.
        2. La imposibilidad de vinculación en **LA FIDUIARIA** del beneficiario del **PROYECTO** por políticas internas, caso en el cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** suscribirá una carta solicitando el reemplazo del beneficiario al Municipio.
        3. La manifestación y radicación por parte de la familia beneficiaria ante el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** de desistir de la unidad asignada o del **PROYECTO**, para lo cual, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, con el desistimiento de la familia, suscribirá una carta solicitando el reemplazo del beneficiario al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**.

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** atendiendo a su interés de proporcionar vivienda propia y digna a la población más vulnerable, asume en sus obligaciones de una parte, la asignación de familias beneficiarias al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, y de otra parte, la promoción conjunta del **PROYECTO**.

La función de promoción compartida incluye textual y únicamente los requisitos para acceder al subsidio Municipal en dinero o en especie, asignación del subsidio, entrega de la familia para revisión previa y/o vinculación al **PROYECTO**.

* 1. **LAS CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en este **CONTRATO** y que requiere acreditar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** por cada una de las etapas, dentro de los plazos aquí establecidos, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados y aportados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**,así como los aportados por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**,y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**; los cuales serándestinados a la construcción de cada una de las etapas del **PROYECTO**.

Estas condiciones constarán en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** que cada **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)** suscriba, al momento de su vinculación al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA.**

* 1. **MANUAL OPERATIVO:** Es el documento elaborado por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y aprobado por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO MATRIZ**, en el que se establecen las actividades de cada parte, así como los procedimientos operativos de la ejecución del negocio, el cual podrá ser modificado previa aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO** del **FIDEICOMISO MATRIZ.** Este **MANUAL OPERATIVO** hace parte integral del presente **CONTRATO**, incluidas sus correspondientes modificaciones.
  2. **ÓRDENES DE GIRO:** Hace referencia a todas aquellas solicitudes de sumas de dinero que hará **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** como reembolso de costos, o devolución de aportes, tales como pero sin limitarse a estos, pago del pasivo por concepto de crédito constructor, pago de impuestos, entre otros, con cargo a los recursos existentes y disponibles en el **FIDEICOMISO** para la construcción del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, y hasta concurrencia de los mismos. El giro de los recursos deberá contar como mínimo con dos (2) firmas autorizadas, a saber: **(i)** La firma del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, y **(iii)** la firma del **INTERVENTOR**. A falta de una de estas firmas en la **ORDEN DE GIRO**, aquella perderá su validez y efectividad quedando relevada automáticamente la **FIDUCIARIA** de su obligación de atender dicha orden de giro.
  3. **PARTES**: Son de forma conjunta los **FIDEICOMITENTES** y la **FIDUCIARIA**.
  4. **PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido para la celebración del presente **CONTRATO**, el cual, se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO PAD \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.
  5. **PROYECTO**: Es el Proyecto inmobiliario denominado “**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**”, el cual se desarrollará sobre **LOS INMUEBLES**,y que estará conformado por un total de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) unidades de vivienda de interés social/prioritario, las cuales se desarrollarán en \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) etapas de la siguiente manera:
* **ETAPA \_\_\_:** \_\_\_\_\_ (\_\_) unidades de vivienda.
* **ETAPA \_\_\_:** \_\_\_\_\_ (\_\_) unidades de vivienda.
* **ETAPA \_\_\_:** \_\_\_\_\_ (\_\_) unidades de vivienda.

El **PROYECTO** tendrá así mismo los parqueaderos comunales exigidos en la licencia de urbanismo y construcción del **PROYECTO**, cuyo número será el que establezca la normativa urbanística aplicable en el MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y se consigne en la licencia de construcción que se expida para el PROYECTO.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el desarrollo del mismo. Así mismo, **EL PROYECTO** será única y exclusivamente de responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución.

* 1. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del **PROYECTO**, quienes suscribirán contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL** **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, este último en calidad de promitente vendedor, en los términos previstos en este **CONTRATO**. Los **PROMITENTES COMPRADORES** recibirán al finalizar la construcción del **PROYECTO**, mediante la correspondiente escritura pública de transferencia, la propiedad de la unidad que vayan a adquirir, sin que les corresponda ningún derecho, vínculo o interés de tipo económico o jurídico o cualquiera otro en el **FIDEICOMISO**.

Las obligaciones, así como los términos y condiciones de la negociación, deberán quedar expresamente plasmados en el correspondiente Contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Los **PROMITENTES COMPRADORES**, así como los **VINCULADO(S) Y/O ADHERENTE(S)** no forman parte del presente **CONTRATO** y por ende no tienen la condición de **BENEFICIARIOS** del mismo.

* 1. **PROMESA DE COMPRAVENTA**: Son los contratos celebrados entre el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y **EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en calidad de **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en virtud del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** promete construir y vender determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, y **EL(LOS) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se obligan a pagar al **FIDEICOMISO** el precio correspondiente, conforme al plan de pagos establecido en la respectiva **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMITENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO**,para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO,** conforme a lo establecido en el artículo 2313 del Código Civil Colombiano.

**NI LA FIDUCIARIA, NI EL FIDEICOMISO, NI LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES, serán parte de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, teniendo en cuenta que la relación contractual entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el FIDEICOMISO, se encuentra regulada en el (los) CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN; en tanto que la(s) PROMESAS DE COMPRAVENTA corresponde(n) a un negocio jurídico exclusivo entre las personas interesadas en adquirir las unidades inmobiliarias y el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

* 1. **RECURSOS:** Se entenderán por estos: **(i)** los recursos dinerarios que sean entregados por los **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S)**, los cuáles serán inicialmente administrados en los **FIC**, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,para el desarrollo del **PROYECTO**; una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**; **(ii)** los recursos dinerarios que sean aportados por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**,los cuáles serán trasladados conforme a lo señalado en el presente **CONTRATO**, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,para el desarrollo del **PROYECTO**; una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**; **(iii)** los recursos dinerarios que sean entregados por los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, subsidios, entre otros, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,para el desarrollo del **PROYECTO** y pago del **CREDITO CONSTRUCTOR**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**; **(iv)** las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, girados por el **FINANCIADOR**, así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación; y **(v)** los recursos dinerarios que sean entregados por concepto de recursos propios por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**
  2. **INVITACIÓN:** Es el documento por medio del cual el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, por cuenta del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, adelantó el proceso de Invitación Pública No. 08 para la selección del proponente que fue elegido por el **COMITÉ EVALUDADOR**, quien en el presente **CONTRATO** ostentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**; documento que hace parte integral de este contrato, junto con todos sus anexos correspondientes, y así mismo la propuesta presentada.
  3. **UNIDADES** **INMOBILIARIAS DEL** **PROYECTO:** Son las unidades resultantes del **PROYECTO**, con sus respectivos usos, parqueaderos según corresponda, que serán objeto de **COMERCIALIZACIÓN**, promoción compartida, y venta por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** a las familias a las cuales se les asigne el subsidio en especie por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO.**
  4. **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S):** Serán las personas naturales o jurídicas que en virtud de la celebración del respectivo **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sean registradas bajo tal calidad en el **FIDEICOMISO,** respecto de una unidad inmobiliaria del **PROYECTO**, con la única finalidad que a la terminación del **PROYECTO**,siempre y cuando se encuentre al día en el pago de los aportes que se obligan a entregar conforme al cuadro de entrega de recursos del citado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, les sea transferido el derecho de dominio de la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** respectiva, bajo las especificaciones mínimas pactadas en la invitación y las señaladas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y el (los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en el mencionado **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

Así mismo, **LOS VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE GIRO** para la liberación de los recursos, por cada una de las etapas del **PROYECTO**,evento en el cual los dineros entregados y administrados por fondos que administra **LA FIDUCIARIA** serán puestos a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, de conformidad con las instrucciones que cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** imparta a través del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**

Del mismo modo, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** suscribirá(n) junto con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el reglamento y el 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(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**. Se deja constancia en este contrato fiduciario que la **FIDUCIARIA** nogarantiza ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

* 1. **SUPERVISOR DEL CONTRATO -** **POR VIVA:** La supervisión del contrato se realizará en dos (2) etapas así:

En la **FASE PREVIA de CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES DE GIRO**: Será(n) el **DIRECTOR DE VIVIENDA Y HÁBITAT** quien efectuará la revisión y aprobación de los estudios, diseños y el presupuesto del **URBANISMO** en fase previa, sin asumir obligaciones ni funciones propias del **INTERVENTOR.**

Dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción del presente contrato, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** indicará y remitirá de manera escrita a la **FIDUCIARIA** la identificación e individualización del funcionario encargado.

En la **FASE CONSTRUCCIÓN Y HASTA LA LIQUIDACIÓN**: Será(n) la(s) persona(s) designada(s) por la **DIRECCIÓN DE PROYECTOS** quien será el encargado de aprobar flujo de caja y el cronograma de ejecución del **URBANISMO**, así mismo, realizará un seguimiento y control técnico y financiero en toda la fase de construcción del proyecto de **URBANISMO**, quien realizará el seguimiento y control de la ejecución del mismo sin asumir obligaciones ni funciones propias del **INTERVENTOR.**

El funcionario será nombrado dentro de los cinco (5) días siguientes a la aprobación del presupuesto de URBANISMO, mediante comunicación en donde se indicará y remitirá de manera escrita a la **FIDUCIARIA** con la identificación e individualización del funcionario encargado.

Los costos de los **SUPERVISORES DEL CONTRATO** que designará el **VIVA** no serán cargados al proyecto ni asumidos por el Patrimonio Autónomo. Este supervisor, no tendrá injerencia o responsabilidad en la autorización de los giros al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, sin embargo, participará con voz y voto en el comité fiduciario en donde se revise el avance del proyecto y se aprueben recursos para la ejecución del **URBANISMO**.

**CAPÍTULO II**

**MANIFESTACIONES DE LAS PARTES Y DECLARACIONES**

**SEGUNDA. - MANIFESTACIONES DE LAS PARTES**: Las **PARTES** dejan expresa constancia, que:

* 1. **El presente CONTRATO ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas**.
  2. **La FIDUCIARIA, no realizará actividades tales como cobro, recaudo, control y seguimiento respecto de los RECURSOS, en razón a que su gestión se limita únicamente al recibo y administración de los mismos; en tal sentido cualquier actividad que se requiera por fuera de la designada en este contrato a la FIDUCIARIA, estará a cargo del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR designado, quién es responsable de dicha verificación y su destino.**
  3. **Los recursos objeto de administración, se entienden recibidos cuando efectivamente hayan sido consignados en las cuentas que se designen para el efecto y el soporte de dicha operación haya sido remitido a la FIDUCIARIA por parte del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR designado.**
  4. **En caso de mora en el pago de los RECURSOS por parte del(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), la FIDUCIARIA no realizará actividades tendientes al cobro de los saldos adeudados, por lo que dichas gestiones de cobro deberán ser asumidas directamente por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR designado, o las personas naturales y/o jurídicas en que haya delegado y/o contratado dicha actividad, sin que para ello exista injerencia de LA FIDUCIARIA.**
  5. **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, son asumidos por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), así como de LOS FIDEICOMITENTES.**
  6. **LOS FIDEICOMITENTES con la suscripción del presente CONTRATO, declaran conocer y aceptar que en el evento que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR no cumpla las CONDICIONES, dentro del plazo establecido, no será viable la liberación de los recursos recaudados y aportados por el(los) VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S); así como tampoco, los aportados por los otros FIDEICOMITENTES.**
  7. **El presente CONTRATO, no constituye por parte de LA FIDUCIARIA de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de las unidades privadas del PROYECTO que se desarrollarán por cuenta y riesgo de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR designado, y no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.**
  8. **La FIDUCIARIA no participará en el desarrollo del PROYECTO ni como constructor, ni como interventor, ni como comercializador, ni como enajenador, ni de manera alguna. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio del PROYECTO, que se requiera para llevar a cabo el mencionado proyecto, ni en la viabilidad jurídica y financiera del mismo.**

**Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.**

* 1. **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.**
  2. **EL CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN que suscriban los VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), no tendrá la calidad de Contrato de Promesa de Compraventa; en ese sentido, cualquier negociación directa entre LOS FIDEICOMITENTES, el(los) ADHERENTE(S) y/o terceros, al no ser vinculantes para LA FIDUCIARIA, constituirá una causal objetiva para dar por terminado el presente CONTRATO.**

**TERCERA.- DECLARACIONES: LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan expresamente que conocen y aceptan que este **CONTRATO**, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, y que los aportes que realicen el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, **o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, así como **LOS FIDEICOMITENTES**,los harán por su cuenta y riesgo; toda vez que, la participación de la **FIDUCIARIA** es única y exclusivamente como administradora bajo las instrucciones impartidas para el cumplimiento de la finalidad de este **CONTRATO**; y además declara:

* 1. **ORGANIZACIÓN FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES**: **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que se encuentran debidamente constituidos y actualmente existen bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad, y que se propone adelantar y que cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
  2. **CAPACIDAD**: **LOS FIDEICOMITENTES** ylo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, declara que tiene 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, o, en caso de requerirlo lo ha obtenido.
  3. **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 registradas por **LOS FIDEICOMITENTES.** El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Constituyentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.
  4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS**: **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente **CONTRATO**.
  5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** **LOS FIDEICOMITENTES** declaran que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
  6. **TRIBUTOS**: **LOS FIDEICOMITENTES** 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 tiene derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. Así como declara que previamente a la celebración del presente **CONTRATO** realizó 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.
  7. **LOS FIDEICOMITENTES** 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 **FIDUCIARIA**, de conformidad con la Ley 1328 de 2.009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: [www.fiducentral.com](http://www.fiducentral.com), en la parte de servicio al cliente.
  8. **CONFLICTOS DE INTERÉS:** Las **PARTES** manifiestan que la firma 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, y demás normas que lo adicionen, complementen o modifiquen, de acuerdo con la evaluación que previamente han efectuado las **PARTES**. Así mismo, las Partes se obligan a **1)** Informar de manera inmediata a la otra parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en el presente numeral, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios. **2)** Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra parte. **3)** Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las **PARTES**, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la ejecución del **CONTRATO**. **4)** Poner en conocimiento de la otra parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente **CONTRATO.**
  9. **DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA:** Así mismo, **LOS FIDEICOMITENTES** declaran bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al Patrimonio Autónomo no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, incluyendo pero sin limitarse a aquellas descritas en los Decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, la Ley 365 de 1997, la Ley 793 de 2002, la Ley 1121 de  2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), ni de las conductas descritas en el artículo 323 del Código penal (Lavado de Activos), y demás disposiciones vigentes sobre prevención del Lavado de Activos, Financiación del terrorismo y financiación de la Proliferación de Armas de destrucción Masiva (LA/FT/FPADM) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por **LOS FIDEICOMITENTES**, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**CAPÍTULO III**

**FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO**

**CUARTA.- 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 cuatro (4) fases, de la siguiente manera:

**4.1.** **FASE PREVIA:** Se denomina así a la fase anterior a la fase de construcción; la fase previa, inicia con la suscripción del presente **CONTRATO** y tendrá como duración máxima la siguiente:

a. **Etapa 1:** Tres (3) meses para el cumplimento de las **CONDICIONES DE GIRO**, contados a partir de la firma del presente **CONTRATO**, los cuales se prorrogarán automáticamente por **tres (3) meses** adicionales, si no se ha dado cumplimiento a las condiciones de giro, previa comunicación suscrita por todos los **FIDEICOMITENTES**.

b. **Etapa 2:** Dos (2) meses para el cumplimento de las **CONDICIONES DE GIRO**, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** informando el inicio de la promoción de esta etapa, los cuales se prorrogarán automáticamente por **dos (2) meses** adicionales, si no se ha dado cumplimiento a las condiciones de giro, previa comunicación suscrita por todos los **FIDEICOMITENTES**.

c. **Etapa 3:** Dos (2) meses para el cumplimento de las **CONDICIONES DE GIRO**, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** informando el inicio de la promoción de esta etapa, los cuales se prorrogarán automáticamente por **dos (2) meses** adicionales, si no se ha dado cumplimiento a las condiciones de giro, previa comunicación suscrita por todos los **FIDEICOMITENTES**.

Durante la fase previa, las siguientes actividades corresponderán a cada una de las partes, además de las establecidas en **LA INVITACIÓN**:

**4.1.1.** Corresponderá al **PATRIMONIO AUTÓNOMO:**

**4.1.1.1.** Recibir la titularidad jurídica de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda, limitaciones de dominio y libre de perturbaciones que dificulten o impidan el desarrollo del proyecto previo estudio de títulos de **EL(LOS) INMUEBLE(S)**, con concepto favorable, realizado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA.**

**4.1.1.2.** Recibir y administrar los **RECURSOS**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

**4.1.1.3.** Verificar el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE GIRO**, por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**. Cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos del **PROYECTO**, estos serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO.**

**4.1.2.** Corresponderá al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR:**

**4.1.2.1.** Realizar todas las gestiones necesarias para la promoción y **COMERCIALIZACIÓN** del **PROYECTO**,de forma conjunta con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, y elaborar los diseños y estudios técnicos y financieros, y el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos dirigidos a la realización de **EL PROYECTO**.

**4.1.2.2.** Remitir a la **FIDUCIARIA y** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** la comunicación escrita donde informa el inicio de la **FASE PREVIA** o promoción del **PROYECTO**, por cada una de las etapas.

El termino máximo para inicio de la **FASE PREVIA** de las ETAPAS 2 y 3, será de máximo dos (2) meses después de concluida la **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN** de la etapa 1 y 2, respectivamente.

**4.1.2.3.** Acreditar el cumplimiento integral de **LAS CONDICIONES DE GIRO**, para la liberación de los **RECURSOS**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.

La totalidad de las condiciones de giro se debe cumplir de manera integral en los términos y plazo exigidos en el presente **CONTRATO**, es decir dentro del término establecido para la **FASE PREVIA** de la **ETAPA**, so pena de que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** manifiesta conocer y aceptar que la radicación de los documentos para acreditar punto de equilibrio **NO** interrumpe términos, por lo tanto, para la fecha de vencimiento del plazo debe cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

**4.1.2.4.** Realizar las vinculaciones al **FIDEICOMISO** de las familias asignadas por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO.**

* + 1. Corresponderá al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO:**

**4.1.3.1.** Colaborar y brindar desde sus competencias lo requerido para la ejecución del proyecto para cumplir con el desarrollo y la construcción de esté. Así mismo, le corresponde expedir los permisos, disponibilidades de servicios públicos que estén a su cargo, licencias de urbanismo y construcción y demás que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.

**4.1.3.2.** Se obliga a transferir el(los) **INMUEBLE(S)** a título de adición en fiducia mercantil, como incremento del **FIDEICOMISO**, previo estudio de títulos que se realice para la incorporación de este. Una vez el(los) **INMUEBLE(S)** sea transferido a título de adición en fiducia mercantil, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** no será responsable por pagos de impuestos, servicios ni otros gravámenes que ocurran a partir de la adición, los cuales serán a cargo del **FIDEDICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

**4.1.3.2.** Se obliga a entregar dentro del término máximo de un (1) mes, el **LISTADO DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIO**, a quienes se les asignará el subsidio en especie.Este términoempezará a correr a partir de la suscripción del presente **CONTRATO**, para la primera etapa.

Para las etapas subsiguientes el término de un (1) mes se contará a partir de la notificación por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, de inicio de la etapa, esto es con la remisión a la **FIDUCIARIA y** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** de la comunicación escrita donde informa el inicio de la **FASE PREVIA** o promoción del **PROYECTO**.

* + 1. Corresponderá al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO:**

**4.1.4.1.** Colaborar y brindar desde sus competencias lo requerido para la ejecución del proyecto para cumplir con el desarrollo y la construcción de este, especialmente el de aprobar el diseño, presupuesto, flujo de caja y cronograma de obra definitivo del **URBANISMO** para la obtención de la respectiva licencia de construcción.

**4.1.4.2.** Conforme a las aprobaciones realizadas para el **URBANISMO** tener la disponibilidad presupuestal de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA y los recursos establecidos en el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA.**

* 1. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Esta fase inicia a partir del día siguiente a la fecha en la que se haya acreditado por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** ante la **FIDUCIARIA,** el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** para la liberación de los recursos de cada etapa; a partir de la iniciación de este período, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, para ser destinados exclusivamente a la construcción y desarrollo de la respectiva etapa del **PROYECTO**.Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se obliga a ejecutar diligentemente todas las actividades tendientes a la culminación de la fase de construcción de cada etapa del **PROYECTO.** El término de duración de la fase de construcción será de **seis (6) meses** contados a partir de que se declare terminada la fase previa, por cada una de sus etapas.

De otra parte, en esta fase el **FIDEICOMISO**,recibirá y administrará: **(i)** los **RECURSOS**, dinerarios que sean entregados por los **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, subsidios, entre otros, y que serán entregados y/o transferidos junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,para el desarrollo del **PROYECTO**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**; **(ii)** las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,girados por **EL FINANCIADOR**, así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación, **(iii)** los recursos dinerarios que sean entregados por concepto de recursos propios, por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** o por cuenta de este, para el desarrollo del **PROYECTO,** y **(iv)** los recursos dinerarios que sean entregados como aporte por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, para el desarrollo del **URBANISMO** del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO:** Una vez se de inicio a la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, la vinculación de las personas interesadas en adquirir las **UNIDADES** **INMOBILIARIAS DEL** **PROYECTO**, se podrá realizar única y exclusivamente a través de **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

* 1. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia de derecho de dominio que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio sobre las unidades del **PROYECTO**,conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

Para dar cumplimiento al trámite de esta fase, será obligación del municipio emitir los correspondientes paz y salvos por concepto de predial y valorización, o certificado de exención del mismo.

Con el fin de garantizar las obligaciones generadas con la pignoración que pudiera darse de los derechos fiduciarios del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** por concepto de crédito constructor, para ejecución del **PROYECTO**, las escrituras públicas de compraventa realizadas a los **PROMITENTES COMPRADORES**, mediante las cuales se transfiera el derecho de dominio de las unidades resultantes del **PROYECTO**, deberán contener una cláusula en la cual, se genere la obligación de trasladar la totalidad de recursos pendientes de pago en el momento de realizar la escritura, con destino al crédito hipotecario otorgado y de los subsidios a favor **DEL** **FIDEICOMISO**, so pena que no se entiendan pagados dichos valores, conforme a lo señalado en el artículo 2313 del Código Civil Colombiano.

* 1. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida cualquiera de las causales de terminación del presente contrato, o el no cumplimiento de las mismas dentro del término estipulado.

**CAPITULO IV**

**OBJETO**

**QUINTA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**:

* 1. Administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; los bienes y recursos transferidos a título de fiducia mercantil para incremento del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**; y/o terceros por cuenta suya.
  2. Permita la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO,** sobre **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que conforma el **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa.
  3. Reciba y administre el cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** que sean transferidos por los **ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES**, para la futura adquisición de las **UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO**, y las demás aportadas por **LOS FIDEICOMITENTES**; y administre los mismos en los **FIC**, hasta el cumplimiento de **las condiciones** para la liberación de los recursos.
  4. Gire los recursos del **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** así como los recursos aportados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, y los transferidos por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**;previo cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** ycon el visto bueno del **INTERVENTOR** designado.
  5. En la **FASE DE CONSTRUCCIÓN**, girar los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de estos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las instrucciones impartidas en las **ÓRDENES DE GIRO**, previo visto bueno y/o autorización del **INTERVENTOR** designado.
  6. En la **FASE DE ESCRITURACION**, girar los **RECURSOS** existentes en el **FIDEICOMISO** al **FINANCIADOR** hasta el pago total del crédito constructor y al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** los demás recursoshasta la concurrencia de estos, de conformidad con las instrucciones impartidas en las **ÓRDENES DE GIRO**, previo visto bueno y/o autorización del **INTERVENTOR** designado.
  7. Transfiera por instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO** a la terminación de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** del **PROYECTO**, las unidades inmobiliarias resultantes del mismo respecto de las cuales se vincularon **LOS VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), y/o PROMITENTES COMPRADORES**, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN o CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, según aplique.
  8. Entregue a **LOS BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO**, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del mismo 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 **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
  9. Restituir el(los) **INMUEBLE(S)** a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, y los **RECURSOS** a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** en el evento de que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** no de cumplimiento a **LAS CONDICIONES DE GIRO**, dentro del plazo establecido en el presente **CONTRATO.**
  10. Restituir los **RECURSOS** a favor del **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**,y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, en el evento de que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** no de cumplimiento a **LAS CONDICIONES DE GIRO**, dentro de los plazos establecidos en el presente **CONTRATO.**
  11. Suscriba previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, los pagarés que incorporen las obligaciones del crédito constructor, en los términos requeridos por **EL FINANCIADOR**; así como las garantías exigidas por **EL FINANCIADOR** en la carta de aprobación del crédito constructor, la cual tendrá por objeto garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO**, para el desarrollo del **PROYECTO.**
  12. De conformidad con las instrucciones impartidas por el **COMITÉ FIDUCIARIO**, suscribir los documentos y realizar las gestiones necesarias para adelantar el proceso de invitación pública o privada, mediante la cual el **COMITÉ EVALUADOR** conforme a lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO** recomiende la designación del **INTERVENTOR**, el cual será elegido por el **FIDEICOMITENTE GESTOR.**
  13. Aperture las **CUENTAS RECAUDADORAS** a las cuales ingresen los **RECURSOS**, manteniéndolos separados de sus propios activos, y de los activos de los patrimonios autónomos que tenga bajo su administración.
  14. Entregar y/o transferir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** los recursos remanentes del **PROYECTO**, según lo establecido en el presente **CONTRATO**, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las Unidades Inmobiliarias construidas a los **PROMITENTES COMPRADORES** y se hayan cubierto todos los pasivos, costos y gastos del **FIDEICOMISO**.
  15. Las demás actividades derivadas del objeto del presente **CONTRATO.**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **LOS FIDEICOMITENTES** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES DE GIRO** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** los recursos de los **ADHERENTES** vinculados al **PROYECTO**, así como los aportados por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO,** conforme a lo señalado en el presente **CONTRATO**; y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** En desarrollo del objeto del presente contrato, **FIDUCIARIA CENTRAL** ni como sociedad ni como vocera del **FIDEICOMISO** tendrá injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del **PROYECTO**, razón por la cual en ningún caso recibirá remuneración o contraprestación por las mismas. Dichas actividades son de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**. En consecuencia queda entendido que el **FIDEICOMISO** se constituye como un vehículo a través del cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** ejecutará las mencionadas actividades bajo su propia cuenta y riesgo, sin que la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** o **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** o **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO** adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto; En consecuencia, las calidades inherentes a “Constructor” y “Enajenador” en los términos de la Ley 1796 de 2016 así como las obligaciones que se desprenden de dichas calidades se encuentran en cabeza exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago, por lo tanto, únicamente se cumplirá con el objeto indicado en el mismo.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Los Recursos objeto de administración,serán invertidosenlos Fondos de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA** o cualquier Fondo de Inversión que cuente con calificación AAA en Calidad Crediticia, y sean administrados por entidades financieras debidamente autorizadas, supervisadas, vigiladas y controladas por la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos establecidos en este **CONTRATO**.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Una vez se hayan cubierto todos los costos y gastos del **PROYECTO**, así como del **FIDEICOMISO**,y se hubiera transferido la propiedad plena de las **UNIDADES** **INMOBILIARIAS DEL** **PROYECTO** a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES**,se entregará al **BENEFICIARIO** de **DERECHOS FIDUCIARIOS** del **FIDEICOMISO** o a quien instruya el **COMITÉ FIDUCIARIO**,los bienes o remanentes que se encuentren formando parte del mismo, con sus eventuales rendimientos, previamente a su liquidación, como se indica más adelante.

**CAPITULO V**

**TRANSFERENCIA E INCREMENTO**

**SEXTA. - TRANSFERENCIA E INCREMENTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en virtud de la celebración del presente **CONTRATO** transfiere a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la conformación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (**$1.000.000,oo M/CTE**), más **IVA**, que serán aportados al momento de la suscripción del contrato de fiducia:

Así mismo, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que se constituye con este contrato, se verá incrementado con los siguientes bienes:

* 1. **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que será(n) transferido(s) a título de adición en fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, 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.**
  2. Los **RECURSOS** aportados por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**,y sus rendimientos; estos recursos se administrarán en el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ - VIVA**, y posteriormente, una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** para la liberación de los recursos, previstas en el presente **CONTRATO** y conforme al procedimiento operativo señalado en el numeral 15.2. de la cláusula **DÉCIMA QUINTA,** serán transferidos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, previo aval del **INTERVENTOR** designado.
  3. Los **RECURSOS** entregados por los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE**, durante **LA** **FASE PREVIA**, bajo los respectivos **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN /ADHERENTES**, y sus rendimientos; estos recursos se administrarán en los **FIC** y posteriormente, una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** para la liberación de los recursos, previstas en el presente **CONTRATO**, serán transferidos al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, previo aval del **INTERVENTOR** designado.

Queda expresamente prohibido a los **FIDEICOMITENTES** y/o **BENEFICIARIOS**, recibir directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados, recursos de los terceros interesados en vincularse al **PROYECTO**.

* 1. Los recursos entregados por los promitentes compradores o terceros por cuenta de éstos, que provengan de recursos propios, créditos individuales, subsidios, entre otros.
  2. Con las sumas de dinero que por concepto de crédito constructor obtenga de ser el caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** girados por **EL FINANCIADOR,** así como de aquellos derivados de otras fuentes de financiación.
  3. Los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre los citados inmuebles;
  4. Los aportes que realicen **LOS FIDEICOMITENTES,** o quien éste indique por su cuenta respecto de bienes que instruyan transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

**Parágrafo Primero: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** transferirá a título de adición en fiducia mercantil **EL(LOS) INMUEBLE(S)** al **FIDEICOMISO,** con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** saldrá al saneamiento por los vicios redhibitorios y de evicción del lote transferido para el desarrollo del **PROYECTO,** hasta el momento en que se realice su transferencia al **FIDEICOMISO**, 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 partir de la transferencia del inmueble al Patrimonio Autónomo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** responderá por los gastos, costos y servicios que demanden los inmuebles que serán entregados para que conserve su tenencia en los términos indicados en este contrato.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** saldrá al saneamiento por los vicios redhibitorios de las unidades resultantes del **PROYECTO,** y así se hará constar en las escrituras de transferencia. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** quedan relevados de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

**SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: LOS FIDEICOMITENTES** 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 VI**

**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.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, de los patrimonios autónomos que ésta administre y de los bienes de(los) **FIDEICOMITENTE(s)** en consecuencia, dichos activos no formarán parte de la garantía general de los acreedores de(los) **FIDEICOMITENTE(s)**, 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.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: LOS FIDEICOMITENTES** con la suscripción del presente contrato autorizan a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través de los Fondos que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro.

**CAPITULO VII**

**TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES**

**DÉCIMA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES**: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** **EL(LOS) INMUEBLE(S)** que se transfiera(n) para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** declara 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** se instruye a **LA** **FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia de los bienes inmuebles que ingresen al **FIDEICOMISO,** a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura y/o resolución de transferencia correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

**PARÁGRAFO: OBLIGACIONES DEL COMODATARIO**: Aparte de las establecidas en la Ley, serán las definas en el contrato independiente que se suscriba para tal efecto.

**CAPITULO VIII**

**BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES**

**DÉCIMA PRIMERA.-** Los Fideicomitentes tendrán derecho a los beneficios establecidos a continuación:

* 1. **RESTITUCIÓN DE APORTE:** La restitución de aportes a la cual tendrá derecho **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO** y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, por la trasferencia del(los) **INMUEBLE(S)** y **RECURSOS** (según corresponda) al **FIDEICOMISO**, será la indicada a continuación:
     1. **EN CASO DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** En caso del no cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos señalados en la cláusula décimo segunda del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá a:

1. Restituir a favor de **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**,los **INMUEBLES** aportados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución del inmueble a favor del **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, serán cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.
2. Restituir a favor de los **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO** y **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**,los **RECURSOS** aportados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**; junto con los eventuales rendimientos financieros que se hubieren generado, previas las deducciones y retenciones que correspondan, en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución, serán cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**
   * 1. **EN CASO DE QUE SÍ SE DECRETE EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** En caso de cumplimiento de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos señalados en la cláusula décimo segunda del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** procederá como se indica a continuación:
3. En cuanto al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, no habrá lugar a restitución de aporte por parte de **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, en razón a que **EL INMUEBLE** se aportó a título de subsidio en especie en beneficio de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), y/o PROMETIENTES COMPRADORES**,vinculados al proyecto, siempre y cuando se termine la **ETAPA** constructiva.

En caso de no terminarse o no ejecutarse la **ETAPA** constructiva sobre la cual se decretó el cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO**, el(os) inmueble(s) serán transferidos al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

Cuando pasados los términos establecidos en el presente contrato y no se termine la **ETAPA**, o sea, quede construida de forma incompleta sin justificación técnica alguna, el inmueble trasladado para la ejecución de la **ETAPA** deberá ser transferidos al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución, serán cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** en todo caso, el **COMITÉ FIDUCIARIO** analizará la viabilidad o no de terminar la respectiva **ETAPA**, revisando siempre costo beneficio. En caso que la terminación se dé por incumplimiento del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** este asumirá la totalidad de costos y acreencias existentes en el **FIDEICOMISO**, como parte de las indemnizaciones por la no ejecución del **PROYECTO**.

1. En cuanto al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**, no habrá lugar a restitución de aporte, en razón a que los **RECURSOS** se aportan en virtud de la ejecución del **URBANISMO**. Cuando se presente incumplimiento del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, los recursos existentes y no ejecutados, le serán restituidos cuando el **COMITÉ FIDUCIARIO** determine el incumplimiento en la ejecución de la Etapa para la cual se decretó el cumplimiento de **CONDICIONES DE GIRO** o en el momento de proceder con la liquidación del presente **CONTRATO.**
   1. **UTILIDADES: LA FIDUCIARIA** entregará a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** los excedentes o bienes que quedaren después de pagados con los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la totalidad de los gastos y costos del **PROYECTO**; previa obtención de **(i)** El paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción y el **CRÉDITO CONSTRUCTOR**, **(ii)** se haya realizado la transferencia de los recursos que le corresponden por concepto de restitución de aportes al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO** y **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**,en caso de que así aplique, y **(iii)** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se encuentre a paz y salvo respecto del pago de las comisiones fiduciarias, y de los demás costos y gastos del **FIDEICOMISO.** El pago del beneficio se efectuará hasta la concurrencia de los mismos a la liquidación del **FIDEICOMISO.**
   2. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO**,el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, así como **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en los términos antes mencionados.

**Parágrafo Primero:** 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 tengan derecho **LOS FIDEICOMITENTES,** por concepto de restitución o beneficio.

De igual manera, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan conocer y aceptar que no habrá incumplimiento ni de la **FIDUCIARIA**, ni del **FIDEICOMISO** por el beneficio acá establecido pues es claro para las **PARTES** que la **FIDUCIARIA**, ni el **FIDEICOMISO** garantizan rendimientos, y utilidades por la administración de los recursos.

**Parágrafo Segundo:** El(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**,serán beneficiarios respecto de los **RECURSOS** entregados en virtud del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** no acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE GIRO** dentro del término contemplado en el presente contrato, o, desistan de su vinculación, o den por terminado anticipadamente este **CONTRATO**; casos en los cuales **LA FIDUCIARIA** deberá hacer entrega a su favor del cien por ciento (100%) del valor de su aporte, junto con los eventuales rendimientos financieros, que se hubieren generado previas las deducciones, y retenciones que correspondan.

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(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

**Parágrafo Tercero: LOS FIDEICOMITENTES**, previa aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO**,podrán ceder la totalidad o parte de sus derechos fiduciarios y de beneficio y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este **CONTRATO**, conforme se establece a continuación:

1. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a **LA FIDUCIARIA**, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO**, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión,  todo ello para efecto de los registros de **LA FIDUCIARIA**, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.
2. **LA FIDUCIARIA**, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de **LA FIDUCIARIA**, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna, quedando entendido que la cesión se registrará y quedará en firme ante la **FIDUCIARIA** hasta tanto se atiendan a los comentarios, modificaciones o aclaraciones requeridos por esta última.
3. Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro del nuevo **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en **LA FIDUCIARIA**, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que **LA FIDUCIARIA** lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de **LA FIDUCIARIA**, en desarrollo del objeto del presente contrato.
4. La cesión de la calidad de cualquiera de los **FIDEICOMITENTES** deberá ser aprobada por escrito previamente por los otros **FIDEICOMITENTES**, así como por **LA FIDUCIARIA**

En todo caso, queda entendido que **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho a oponerse a la vinculación de dichos terceros como **BENEFICIARIOS o FIDEICOMITENTES**.

**Parágrafo Cuarto:** Sin perjuicio de lo anterior, es preciso aclarar que **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán ceder ni pignorar sus derechos fiduciarios. No obstante, una vez **EL FIDEICOMISO** se encuentre a paz y salvo por concepto del crédito constructor y la(s) garantía(s) exigidas por **EL FINANCIADOR** se encuentren canceladas, la presente limitación quedará sin efecto.

**CAPÍTULO IX**

**PROYECTO**

**DÉCIMA SEGUNDA. –DESARROLLO DEL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre **LOS INMUEBLES**, la promoción compartida, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario descrito en el presente **CONTRATO**.

**12.1.** **FASE PREVIA – CONDICIONES DE GIRO PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS:** La entrega y/o transferencia del ciento por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**, se hará siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario, para que se dé inicio a la **Etapa de Construcción** del **PROYECTO** por cada una de sus etapas:

* 1. Expedición de la Licencia de Construcción y Urbanismo para el **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria, junto con la constancia de pago del impuesto de delineación urbana, y el cuadro general de áreas aprobado por la Curaduría Urbana o entidad competente que según corresponda.
  2. Estudio de títulos con concepto favorable, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA** y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** sobre el inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO.**
  3. Certificado 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 que la titularidad jurídica plena está en cabeza del **FIDEICOMISO**. El inmueble debe estar libre de todo gravamen y limitación al dominio, salvo la eventual hipoteca que se haya constituido en favor de la entidad que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO.**

En caso de que, para la fecha de acreditación de las condiciones, las unidades inmobiliarias que hacen parte del **PROYECTO** ya cuenten con folio de matrícula independiente, se requerirán todos los Certificados de Tradición y Libertad -con una expedición no mayor a 30 días, por cada una de sus etapas.

* 1. Constancia de la Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**, si aplica.
  2. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
  3. Presentación de documentación que evidencie la existencia de al menos 100% de las unidades inmobiliarias pre-vendidas, respecto de las cuales se haya completado el proceso de vinculación y se cuente con la aprobación de su viabilidad financiera por parte de las entidades correspondientes, de acuerdo con los criterios definidos para el **PROYECTO**. El cumplimiento de este número mínimo de ventas con viabilidad financiera aprobada se considerará un umbral necesario para asegurar la sostenibilidad económica del inicio de la construcción de la respectiva etapa.
  4. Acreditar el cierre financiero de la etapa del **PROYECTO** que este acreditando condiciones de giro, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al **PROYECTO** por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, los recursos aportados y por aportar por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (crédito constructor, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO** por cada una de sus etapas.Dentro del flujo de caja constará que los honorarios serán aportados durante la ejecución de la Fase Previa y de Construcción, y por tanto, no cobrados; por lo que los mismos serán reintegrados una vez pasadas dichas fases (previa y Construcción) y pagado el crédito al Financiador.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del proyecto, **LOS FIDEICOMITENTES** conocen y aceptan que los recursos deben ser aportados al fideicomisoconstituido para el efecto,y acreditados junto con los correspondientes soportes.

De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

* 1. Carta de aprobación del crédito pre-operativo y/o constructor emitida por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera, indicando para que etapa se otorga el crédito, a favor de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** o del Patrimonio Autónomo, con destino al desarrollo del **PROYECTO**, en caso de requerirse de ello para la culminación del **PROYECTO**. Adicionalmente **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador y el Interventor designado, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitido y certifiquen el avance de obra a la fecha, en caso de haberse iniciado con la construcción.
  2. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,en la que indique lo siguiente: **(i)** Que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA**, se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**; **(ii)** Que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, corresponden a terceros vinculados y beneficiarios de subsidio en especie, designados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, y entregados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, conforme a **LISTADO DE BENEFICIARIOS DE SUBSIDIO**, y **(iii)** Que el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, no corresponden a terceros vinculados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso constituido para el efecto en **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo del **PROYECTO**, como aportantes, inversionistas o tradentes, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas unidades no serán tenidas en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.
  3. Certificación del Representante Legal del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, contador y/o Revisor Fiscal según aplique y El Interventor designado en donde manifieste a la Fiduciaria que se encuentran cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO** del **PROYECTO** en la etapa respectiva.
  4. La presentación de las pólizas de seguros, junto con el soporte de pago, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, que amparen, por lo menos, los siguientes riesgos:
* **Todo riesgo en construcción** por un monto igual a los costos directos de la etapa del **PROYECTO**, que esté cumpliendo **CONDICIONES DE GIRO**, equivalente al tiempo señalado para la fase de construcción del **PROYECTO**. La fecha de inicio de cobertura será la fecha en la que se dé inicio a la fase operativa del contrato de fiducia mercantil, o el acta de inicio de obra (lo que ocurra primero).
* **Responsabilidad civil extracontractual** por un término equivalente al tiempo señalado para la fase de construcción y un valor equivalente al 30% de los costos directos de la **ETAPA** constructiva del **PROYECTO**. La fecha de inicio de cobertura será la fecha en la que se dé inicio a la fase operativa del contrato de fiducia mercantil, o el acta de inicio de obra (lo que ocurra primero).
* Sin perjuicio de lo anterior, se obliga también a constituir la **garantía decenal**, con una cobertura mínima correspondiente al valor de reconstrucción indexado al IPC por cada etapa construida o número de viviendas ejecutadas, y con vigencia a partir de la expedición de la Certificación Técnica de Ocupación, cuyo beneficiario sea a quien se le transfiera inicialmente y/o sucesivos propietarios de tales viviendas conforme al decreto 282 de 2.019, concordante con el decreto 1687 de 2020, y las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen.

El beneficiario de todas las pólizas debe ser el **(i)** el **FIDEICOMISO PAD \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, **(ii)** el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO - VIVA**,y **(iii)** **EL FINANCIADOR**, este último, en el evento que alguna de las pólizas sean requeridas por esta última, se tendrá al **FINANCIADOR** como beneficiario de estas, por el valor total del monto efectivamente desembolsado, en relación con el valor de cobertura general de la póliza.

* 1. De otra parte, para la ejecución del urbanismo, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** deberá constituir las siguientes pólizas de seguros, junto con el soporte de pago, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia, en donde será beneficiario **(i)** el **FIDEICOMISO PAD \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, **(ii)** el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, y **(iii)** el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**; que amparen como mínimo los siguientes riesgos:
* **De cumplimiento del contrato:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor establecido para el urbanismo de la etapa del **PROYECTO** que esté cumpliendo **CONDICIONES DE GIRO**, con una vigencia igual al plazo de la etapa de construcción, y seis (6) meses más. La fecha de inicio de cobertura será la fecha en la que se dé inicio a la fase operativa del contrato de fiducia mercantil, o el acta de inicio de obra (lo que ocurra primero).
* **De pago de salarios y prestaciones sociales:** Por un valor asegurado equivalente al diez por ciento (10%) del valor establecido para el urbanismo de la etapa del **PROYECTO** que esté cumpliendo **CONDICIONES DE GIRO**, con una vigencia igual al plazo de la etapa de construcción y tres (3) años más. La fecha de inicio de cobertura será la fecha en la que se dé inicio a la fase operativa del contrato de fiducia mercantil, o el acta de inicio de obra (lo que ocurra primero).
* **Estabilidad de las obras:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor establecido para el urbanismo de la etapa del **PROYECTO** que esté cumpliendo **CONDICIONES DE GIRO**, con una vigencia de cinco (5) años contados a partir de la fecha de recibo del **URBANISMO** por parte de la entidad propietaria del predio y/o **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**.
* **Responsabilidad civil extracontractual:** Por un valor asegurado equivalente a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes, con una vigencia igual al tiempo señalado para la construcción del urbanismo del Proyecto. Este valor debe ser proporcional al valor del urbanismo, con límites establecidos en el Decreto 1082 de 2015, el artículo 2.2.1.2.3.1.17.
  1. Informe preliminar del **INTERVENTOR** y certificación del Contador Público de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en caso de que exista inversión en obra y/o avance en la ejecución de la misma.
  2. Entregar el presupuesto, programación de obra, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de las unidades que lo conforman, debidamente firmado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto; así como también remitir a **LA FIDUCIRIA** dichos documentos en formato Excel.

**Parágrafo Primero:** El término para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES DE GIRO** y **FASE PREVIA**,será el siguiente para cada una de las Etapas del **PROYECTO:**

a. **Etapa 1:** Tres (3) meses, contados a partir de la firma del presente **CONTRATO,** los cuales se prorrogarán automáticamente por **tres (3) meses** adicionales, si no se ha dado cumplimiento a las condiciones de giro, previa comunicación suscrita por todos los **FIDEICOMITENTES**.

b. **Etapa 2:** Dos (2) meses contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** informando el inicio de la promoción de esta etapa, los cuales se prorrogarán automáticamente por **dos (2) meses** adicionales, si no se ha dado cumplimiento a las condiciones de giro, previa comunicación suscrita por todos los **FIDEICOMITENTES**.

c. **Etapa 3:** Dos (2) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** informando el inicio de la promoción de esta etapa, los cuales se prorrogarán automáticamente por **dos (2) meses** adicionales si no se ha dado cumplimiento a las condiciones de giro, previa comunicación suscrita por todos los **FIDEICOMITENTES**.

Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** de las unidades inmobiliarias que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.

En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, previo a la suscripción del correspondiente Otrosí y aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** informará al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la modificación, con el fin de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido, puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; caso en el cual, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al envío de la notificación, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**

**Parágrafo Segundo:** En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos, y proceder en este evento, con la restitución del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**.

**Parágrafo Tercero:** En evento en el cual, el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** no acepte(n) la prórroga notificada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, estos primeros podrán terminar unilateralmente su vinculación al **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN,** sin que les sea aplicada la sanción allí descrita.

**Parágrafo Cuarto:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**,quienes únicamente podrán entregaran recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA,** en caso de no hacerlo se dará cumplimiento a lo señalado en el artículo 2313 del Código Civil Colombiano**.**

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.

* 1. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **Fase Previa** de cada etapa del **PROYECTO.** Cumplidas las condiciones antes mencionadas, **LA FIDUCIARIA** pondrá los recursos del **FIDEICOMISO** y sus correspondientes rendimientos, a disposición del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, para que este, junto con sus recursos propios, los destine a la construcción y desarrollo del **PROYECTO**; giros que serántramitados por informes de avancede obra, debidamente avaladas por la **INTERVENTORÍA.**

En consecuencia, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO,** previa solicitud escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, con el visto bueno del **INTERVENTOR,** procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para el desarrollo de cada etapa del **PROYECTO**.

**Parágrafo Primero:** **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA.**

**Parágrafo Segundo:** Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción de cada etapa del **PROYECTO**.El término de duración de esta fase, será de **seis (6) meses** contados a partir de que se declare terminada la fase previa por cada una de las etapas.

**Parágrafo Tercero:** Precisando que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** como oferente seleccionado adquiere obligaciones con **EL FIDEICOMISO,** los recursos solicitados serán girados como reembolso de costos o costos directos, a través de presentación de informes parciales de obra aprobadas por la **INTERVENTORÍA**, acompañadas de los soportes técnicos pertinentes, incluidas las constancias de aportes al sistema de seguridad social integral conforme las previsiones legales en la materia.

**Parágrafo Cuarto:** El aporte de los recursos correspondientes al **URBANISMO** de cada una de las etapas del **PROYECTO**, será desembolsado, bajo las siguientes condiciones adicionales a las demás establecidas en el presente **CONTRATO**:

1. La aprobación en **FASE PREVIA** del **URBANISMO** para cada una de las Etapas por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, en cuanto al diseño, presupuesto, disponibilidad presupuestal de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA y los recursos establecidos en el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**.

2. Durante la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** de cada una de las etapas del **PROYECTO**, se trasladarán del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA** los recursos conforme al flujo de caja de la Etapa, el presupuesto aprobado para la ejecución del **URBANISMO** de la etapa correspondiente, con destino exclusivo a la construcción del mismo, previamente aprobados por el **COMITÉ FIDUCIARIO** y conforme al procedimiento operativo señalado en el numeral 15.2 de la cláusula decima quinta del presente **CONTRATO**, la ejecución del **URBANISMO** deberá guardar relación directa entre las unidades construidas y el urbanismo requerido para la etapa en ejecución.

Los recursos serán desembolsados al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** conforme al avance del proyecto como Reembolso de Costos, de acuerdo con el procedimiento establecido en el numeral 15.2. de la cláusula décimo quinta del presente **CONTRATO**.

**CAPÍTULO X**

**INSTRUCCIONES**

**DÉCIMA TERCERA.- 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 COMITÉ FIDUCIARIO:**

* 1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.
  2. Recibir las sumas de dinero aportadas a título de fiducia mercantil por **LOS FIDEICOMITENTES**.
  3. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO,** ya sea para la totalidad del **PROYECTO** o por **ETAPAS,** en los términos establecidos en este contrato.
  4. Entregar **LOS INMUEBLES** a título de comodato precario al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en el momento de la firma de la escritura o resolución respectiva de incremento al **FIDEICOMISO.**
  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 manifiestan conocer y aceptar **LOS FIDEICOMITENTES**, 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.
  6. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** por su exclusiva cuenta y riesgola promoción compartida, gerencia y construcción del **PROYECTO**, sobre **LOS INMUEBLES** con los cuales se constituye y se incremente **EL FIDEICOMISO,** conforme a lo señalado en el presente **CONTRATO.**
  7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO,** en calidad de **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S),** de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN;** el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con el cronograma de aportes establecido en cada uno de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO.**
  8. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO,** en calidad de **PROMITENTES COMPRADORES,** de conformidad con las instrucciones impartidas por cada **PROMITENTE COMPRADOR** en los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA;** el recaudo de las sumas de dinero se realizará de conformidad con la forma de pago establecida en cada uno de los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, indistintamente de la fase en la que se encuentre el **FIDEICOMISO.**
  9. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.
  10. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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.
  11. Recibir de ser el caso, los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o Superintendencia de Economía Solidaria, suscribiendo para tal efecto la respectiva la pignoración de los derechos económicos como garantía señalada en el artículo 20 de la Ley 1537 de 2012**.**
  12. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 gerentedel 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.
  13. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S), y/o PROMITENTES COMPRADORES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** previo visto bueno y autorización del **INTERVENTOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO.**
  14. 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** previa autorización y visto bueno del **INTERVENTOR**.
  15. Celebrar como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** el contrato de interventoría con el profesional designado por **EL COMITÉ EVALUADOR** para el efecto, en virtud del proceso de Invitación que adelante **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por cuenta del **FIDEICOMITENTE GESTOR.**
  16. Contabilizar los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**,como pasivos del mismo.
  17. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO,** los documentos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuyo trámite no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO.** Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción, y demás licencias urbanísticas, toda vez quede conformidad el Artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1077 de 2015 se establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** **CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.
  18. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya el Régimen de Propiedad Horizontal del proyecto, así como las adiciones que se realicen al mismo, documentos que serán realizados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.
  19. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO,** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario y tradente, junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en calidad de vendedor, las escrituras públicas de transferencia **a título de compraventa** sobre las unidades resultantes del **PROYECTO,** a favor de los **ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.** En dichas escrituras de **COMPRAVENTA** deberá estipular en la cláusula de forma de pago, que los recursos provenientes del crédito y subsidios deberán ser pagados por los **COMPRADORES** al **FIDEICOMISO,** so pena de entenderse como no pagados, con las implicaciones establecidas en el artículo 2313 del Código Civil Colombiano.
  20. Entregar a los **BENEFICIARIOS** de conformidad con las instrucciones impartidas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** o el **COMITÉ FIDUCIARIO,** el Beneficio ylos remanentes que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO,** en los términos que se cita en la cláusula décima primera anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.
  21. Realiza la restitución de aportes de conformidad con lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.
  22. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** diferentes a las que le imparta el **COMITÉ FIDUCIARIO,** en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.
  23. En caso de incumplimiento o desistimiento de los **ADHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, debidamente informado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, **LA FIDUCIARIA** procederá a la devolución de los recursos, descontando la penalidad o arras, que para tal efecto se haya establecido en los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**,o **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, según aplique, contra los aportes que tenga reportados los **ADHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** en el **FIDEICOMISO**. La penalidad o arras, se aplica por cuenta única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.
  24. De presentarse el desistimiento o incumplimiento por parte de los **ADHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, en la etapa de construcción del **PROYECTO**, la devolución de los recursos quedará sujeta a la posibilidad de vender nuevamente la **UNIDAD** **INMOBILIARIA DEL** **PROYECTO** sobre la cual se presentó dicho desistimiento o incumplimiento, y hasta la concurrencia de los aportes realizados por los **ADHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**; en el entendido que los recursos entregados por estos quedan a disposición del **FIDEICOMISO** para ser destinados en su totalidad al desarrollo del **PROYECTO.**
  25. En caso de muerte o disolución de cualquiera de los **ADHERENTE(S) y/o PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)** vinculados por cualquiera de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, o por la renuencia de cualquiera de aquellos a firmar la **ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERENCIA**, dar por terminado el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**,y mantener los recursos entregados por el causante o la sociedad disuelta en los **FIC**, y a disposición del proceso liquidatario que corresponda; y en caso de adquisiciones en común y proindiviso restituir al resto de las personas vinculadas sus recursos.
  26. Entregar a **EL FINANCIADOR** la rendición de cuentas trimestrales, así como los informes periódicos a que esté obligada, de conformidad con la normatividad legal vigente, previa solicitud formal de aquel.
  27. Previa instrucción del **COMITÉ FIDUCIARIO**, realizar las modificaciones requeridas al Contrato de Fiducia, con la salvedad que todas las modificaciones que puedan llegar a afectar los derechos de **EL FINANCIADOR**, **LOS FIDEICOMITENTES,** o de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, deben ser previamente autorizadas por estos últimos. Lo anterior, sin perjucio de las demás limitaciones establecidas en el presente **CONTRATO.**
  28. Suministrar a **EL FINANCIADOR** toda la información que aquel requiera del estado del proyecto financiado, los ingresos y gastos incurridos por el proyecto y otros aspectos relacionados con el crédito otorgado, en virtud del interés legítimo que le asiste a la entidad otorgante del crédito constructor en su calidad de **FINANCIADOR.**
  29. Suscribir previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, las garantías exigidas por **EL FINANCIADOR** en la carta de aprobación del crédito constructor, la cual tendrá por objeto garantizar las obligaciones del **FIDEICOMISO.**
  30. Suscribir los pagarés que incorporen las obligaciones del crédito constructor, en los términos requeridos por **EL FINANCIADOR.**
  31. Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin el previo visto bueno por escrito de **EL FINANCIADOR.**
  32. Registrar en la contabilidad del negocio fiduciario, la titularidad de los recursos entregados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, en cabeza del(los) beneficiario(s) del presente contrato, una vez cumplidas las condiciones para la liberación de los recursos.
  33. Enviar mensualmente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** un extracto que contenga el movimiento de los **FIC**, en lo referente a los recursos depositados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** en el mencionado fondo.
  34. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** las tarjetas de recaudo referenciado de **LAS UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO**, las cuales serán entregadas por éste a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES**, para el recaudo de las sumas de dinero que correspondan a las cuotas que cada uno de ellos se obliga a depositar de conformidad con el **CONTRATOS INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**
  35. Realizar el cargue bancario diariamente, de conformidad con el listado de Tarjetas de Recaudo asignadas a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por las **UNIDADES INMOBILIARIAS** que conforman el **PROYECTO.**
  36. Abstenerse de dar por terminado el contrato de fiducia de manera unilateral, sin autorización previa del **FINANCIADOR**; no obstante, una vez **EL FIDEICOMISO** se encuentre a paz y salvo por concepto del crédito constructor y la(s) garantía(s) exigidas por la entidad financiera se encuentren canceladas, la presente limitación quedará sin efecto.
  37. Suscriba previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, todos documentos necesarios para la consecución de las licencias urbanísticas, ambientales y demás necesarias para el desarrollo del **PROYECTO.**
  38. Suscriba previa instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en caso de requerirse, todos los actos inherentes a la adecuación de los Inmuebles para el desarrollo del **PROYECTO**, tales como, pero sin limitarse; englobes, constitución de urbanismo, subdivisiones, cesiones, servidumbres y demás inherentes a los procesos propios del desarrollo inmobiliario y urbanístico; y suscriba la respectiva escritura pública de constitución de reglamento de propiedad horizontal y sus adicciones (según corresponda).
  39. Las demás previstas en este **CONTRATO**, en los **TÉRMINOS DE REFERENCIA** y las que normativamente sean aplicables.

**Parágrafo Primero:** Manifiestan **LOS FIDEICOMITENTES** 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, 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

**Parágrafo Segundo:** El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO** y **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**,no comparecerán para firmar las respectivas escrituras públicas de transferencia de las unidades resultantes del **PROYECTO**,en los términos y calidades citadas, y por lo tanto, no tendrán 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** teniendo en cuenta que los recursos y bienes trasladados al **FIDEICOMISO** se hacen en la calidad de subsidio y aporte**.**

**DÉCIMA CUARTA.- 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 **INTERVENTOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en los términos de este contrato.

**DÉCIMA QUINTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS y RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES EN EL MANEJO DE FIRMAS PARA EL PROCESO DE PAGOS:** Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

* 1. **PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS**:
     1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** designará 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.
     2. Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado. Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** del **PROYECTO**, utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada 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.
     3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **INTERVENTOR** designado para el **PROYECTO**.
     4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, solicitará a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos, única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.
     5. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** podrá solicitar giros a favor de terceros.
     6. 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.
     7. 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.
     8. **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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, sobre tal hecho, a fin de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** coloque los recursos en **EL** **FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.
     9. 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.
     10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

**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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato.Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, asumelos 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éstos serán los responsables 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 Quinto:** Los recursos aportados directamente por parte de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, antes del cumplimiento de las **CONDICIONES**,podrán ser girados solo con su visto bueno, cuya destinación será exclusivamente responsabilidad del citado **FIDEICOMITENTE.**

**Parágrafo Sexto:** Se aclara que con ocasión a que el inmueble es un aporte a título de subsidio en especie, por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** para el desarrollo del **PROYECTO**, el valor del mismo a prorrata de cada comprador-beneficiario, hará parte del precio final de venta de las unidades inmobiliarias resultantes, conforme al avalúo por un valor resultante del número de metros cuadrados por huella constructiva multiplicado por el valor del metro cuadrado del avalúo del terreno dividido en el números de viviendas de la torre o huella (valor metro cuadrado por área de la huella / número de apartamentos por huella).

**Parágrafo Séptimo:** Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** efectuará pagos y desembolsos, con la siguiente prelación:

1. Comisiones de **LA FIDUCIARIA.**
2. Pagos a favor del **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.
3. Una vez construido el **PROYECTO** la totalidad de los pagos se girarán a favor del **FINANCIADOR** con ocasión al(los) crédito(s) constructor(es) desembolsados, para el desarrollo del **PROYECTO**.
4. Restitución de aportes y/o beneficios, en los términos de la cláusula décima primera del presente contrato.

**Parágrafo Octavo:** La **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar pagos a destinatarios de pago o beneficiarios de pago cuando, a su juicio y conforme a su sistema de administración del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (SARLAFT), se identifique que dichos terceros: (i) se encuentran incluidos en listas restrictivas nacionales o internacionales; (ii) han sido investigados, imputados, vinculados, acusados o condenados por delitos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos fuente de estos; (iii) mantienen vínculos, relaciones o asociaciones que generen riesgo alto o inaceptable en el marco del SARLAFT; o (iv) cuando la FIDUCIARIA considere que la operación, por cualquier medio de verificación razonable o fuente seria de información, puede representar un riesgo de afectación a su deber de debida diligencia, reputacional o legal.

* 1. **PROCEDIMIENTO OPERATIVO ADICIONAL PARA LA REALIZACIÓN DE LOS PAGOS DEL URBANISMO**: Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **URBANISMO** del **PROYECTO**, previa aprobación y/o autorización del **COMITÉ FIDUCIARIO** para los pagos del urbanismo aprobado y viabilizado en **FASE PREVIA** por la **EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA - VIVA**, adicional a los requisitos mencionados en el numeral anterior, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Con la firma del presente **CONTRATO** el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** junto con el **SUPERVISOR** designado por **VIVA**,solicitarán a **LA FIDUCIARIA** la apertura de la **Subcuenta**  en el **FIDEICOMISO MATRIZ**.
2. Una vez aprobado el presupuesto, realizará el traslado de los recursos de la cuenta general del **FIDEICOMISO MATRIZ PAM - VIVA**, a la Subcuenta **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** que para tal efecto sea aperturada en el **FIDEICOMISO MATRIZ**.
3. **El FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** revisará la existencia y disponibilidad de recursos en la subcuenta **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** del **FIDEICOMISO MATRIZ**, y el supervisor encargado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, tramitará con **LA FIDUCIARIA** el traslado de los recursos al presente **FIDEICOMISO**,conforme al flujo de caja aprobado y la autorización del **COMITÉ FIDUCIARIO**.
4. **LA FIDUCIARIA** efectuará los pagos y los giros necesarios para la ejecución del urbanismo a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en desarrollo del proyecto de Urbanismo aprobado y viabilizado por el **LA EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA-VIVA** en fase previa, conforme al presupuesto y de acuerdo con las órdenes e instrucciones que reciba del **COMITÉ FIDUCIARIO,** y con cargo a los recursos asignados en el **FIDEICOMISO MATRIZ** conforme al flujo de caja y como **REEMBOLSO DE COSTOS**.
5. Teniendo en cuenta que los recursos aprobados no ingresan dentro del cierre financiero de la Familia y con el fin de brindar un apoyo a la misma, para que no se incremente el valor del inmueble, todos los recursos que serán manejados en el **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA,** serán trasladados contra ejecución al presente **FIDEICOMISO** y conforme a la ejecución al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, dentro del programa LOTE + URBANISMO + AHORRO + SUBSIDIO (LUAS), de acuerdo con el flujo de caja aprobado, la aprobación del **INTERVENTOR** del pago solicitado y la aprobación por el **COMITÉ FIDUCIARIO** del desembolso de los recursos.
6. El pago de dichos recursos siempre se realizará contra cronograma de obra y flujo de caja aprobado por el **INTERVENTOR** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, teniendo en cuenta la ejecución del proyecto en su conjunto y las necesidades del mismo o la ejecución de la etapa construida; deberá justificarse cualquier modificación, técnicamente dada la forma como se ejecute el proyecto, siempre garantizando la finalidad de entregarle vivienda nueva a las familias Antioqueñas en condiciones dignas y adecuadas, con servicios públicos.
7. Todo pago de **URBANISMO** deberá estar acompañado de la respectiva instrucción por parte del **COMITÉ FIDUCIARIO** del presente **FIDEICOMISO** y la solicitud de desembolso que realice el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**
8. Los recursos aprobados por el **COMITÉ FIDUCIARIO** que deberá girar el **FIDEICOMISO MATRIZ**, se limitarán única y exclusivamente a los recursos aprobados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, que estén directamente relacionados y en forma exclusiva con el **URBANISMO** del **PROYECTO**, conforme a la ejecución de la Etapa aprobada y viabilizada en fase previa y el respectivo presupuesto asignado por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO,** conforme al valor máximo aprobado por unidad de vivienda. La validación de los recursos aprobados y girados por el **FIDEICOMISO MATRIZ** en las condiciones señaladas, corresponderá exclusivamente al **COMITÉ FIDUCIARIO,** respectivo, sin injerencia de **LA FIDUCIARIA.**
9. Una vez aprobado el pago conforme a lo señalado, se radicará la orden de giro al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO,** quién procederá a validar el giro y enviar los recursos al presente fideicomiso.
10. **LA FIDUCIARIA** procederá con la liquidación tributaria de la(s) órdenes de pago aprobadas conforme se ha señalado, una vez revisadas y verificando que los requisitos anteriormente descritos se cumplan a cabalidad.
11. **LA FIDUCIARIA** informará al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** al día siguiente hábil de recibida la orden de pago, las novedades que impidan su ejecución, con el fin de que éste último realice los ajustes respectivos. **LA FIDUCIARIA** se compromete a informar oportunamente, con la mayor inmediatez posible, cualquier novedad asociada a una orden de pago, para que las áreas encargadas en la Empresa de Vivienda De Antioquia-VIVA, tomen los correctivos pertinentes de manera rápida y eficaz, con el apoyo de **LA FIDUCIARIA**.
12. En ningún caso se realizarán pagos de Urbanismo sin tener ejecución de unidades inmobiliarias, en caso de requerirse pago de urbanismo sin ejecución de viviendas, este deberá ser sustentado técnicamente, o, socialmente y aprobado por la **INTERVENTORÍA** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**.

**Parágrafo Primero:** Sin perjuicio de lo antes mencionado, para los pagos y/o giro de recursos por concepto de **URBANISMO**, también se deberán aplicar y tener en cuenta las salvedades indicadas en los parágrafos primero al parágrafo séptimo del numeral 15.1 de la presente cláusula.

**Parágrafo Segundo:** La **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar pagos a destinatarios de pago o beneficiarios de pago cuando, a su juicio y conforme a su sistema de administración del riesgo de lavado de activos, financiación del terrorismo y financiación de la proliferación de armas de destrucción masiva (SARLAFT), se identifique que dichos terceros: (i) se encuentran incluidos en listas restrictivas nacionales o internacionales; (ii) han sido investigados, imputados, vinculados, acusados o condenados por delitos relacionados con lavado de activos, financiación del terrorismo o delitos fuente de estos; (iii) mantienen vínculos, relaciones o asociaciones que generen riesgo alto o inaceptable en el marco del SARLAFT; o (iv) cuando la FIDUCIARIA considere que la operación, por cualquier medio de verificación razonable o fuente seria de información, puede representar un riesgo de afectación a su deber de debida diligencia, reputacional o legal.

* 1. **RESPONSABILIDAD DE LOS FIDEICOMITENTES EN EL MANEJO DE FIRMAS PARA EL PROCESO DE PAGOS**:
     1. Los **FIDEICOMITENTES** asumen la responsabilidad total y exclusiva en la gestión y actualización de las firmas autorizadas para la ejecución de transacciones y pagos. Esto incluye, pero no se limita, a la provisión de la información necesaria para el registro inicial de las firmas, la actualización periódica de estas, y el registro adecuado de cualquier modificación en la tarjeta de firmas correspondiente.
     2. Los **FIDEICOMITENTES** se comprometen a:
  2. **Proveer la Información Inicial:** Facilitar, de manera clara y precisa, los datos (Nombre, Numero de identificación, Teléfono de contacto, Correo Electrónico desde el cual impartirán las instrucciones) de las personas autorizadas para firmar y realizar operaciones en nombre de los **FIDEICOMITENTES**, indicando el tipo de firma a utilizar (Manuscrita, Electrónica o Digital). En el caso de registro de firmas electrónicas y/o digitales debe informar la plataforma a utilizar.
  3. **Notificar los Cambios en las Firmas:** Informar de manera inmediata cualquier modificación, adición o revocación en las firmas autorizadas, suministrando la información requerida en el literal anterior, para la actualización de la tarjeta de firmas. Los **FIDEICOMITENTES** entienden que cualquier retraso o falta de notificación podrá derivar en la imposibilidad de ejecutar pagos o transacciones hasta que los registros sean actualizados.
  4. **Verificar periódicamente las Firmas Registradas:** Revisar regularmente las firmas registradas y, en caso de detectar errores, inconsistencias o desactualización, tomar las acciones necesarias para corregir la información, asumiendo la plena responsabilidad por las consecuencias que pudieran derivarse de no hacerlo.
  5. **Responder por el Uso Indebido:** Los **FIDEICOMITENTES** reconoce y acepta que cualquier uso indebido o fraudulento de las firmas registradas, será de su entera responsabilidad. Los **FIDEICOMITENTES** asumen cualquier riesgo y consecuencia que se derive de la utilización interna en su empresa y/o de su equipo de trabajo, de las firmas registradas en la Fiduciaria o del uso de firmas desactualizadas.

**Parágrafo Primero:** La **FIDUCIARIA** no será responsable por la ejecución de pagos, transferencias o cualquier otra operación realizada con firmas que, al momento de su verificación, se encuentren debidamente registradas según la última actualización proporcionada por los **FIDEICOMITENTES**. Cualquier disputa relacionada con el manejo o actualización de las firmas deberá ser resuelta por los **FIDEICOMITENTES**, quienes asumirán las responsabilidades legales y financieras correspondientes.

**Parágrafo Segundo:** Los **FIDEICOMITENTES** reconocen y acepta que la(s) firma(s) para la ejecución de transacciones y pagos es(son) confiable(s) y vinculante(s) para obligarlo legal y contractualmente en relación con su contenido y tiene(n) la misma validez y los mismos efectos jurídicos de la firma manuscrita. De conformidad con lo anterior, los **FIDEICOMITENTES** declaran:

1. Que los datos de creación de cada firma corresponden única y exclusivamente al firmante quien tiene la capacidad jurídica para comprometerse y/o comprometer a la sociedad que representa.
2. Que el firmante registrado es quien tiene y tendrá acceso a los datos de creación de la firma, y
3. Que el/los firmante(s) actuando en representación los **FIDEICOMITENTES** tienen plenas facultades legales y estatutarias para obligarlo mediante firma electrónica y no requiere(n) autorización adicional para ello.

**Parágrafo Tercero:** Con el propósito de proteger la autenticidad, integralidad, validez e inviolabilidad de la firma electrónica, de conformidad con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012 los firmantes se obligan a:

1. Mantener el control y custodia exclusiva sobre los datos de creación de la firma.
2. Garantizar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma.
3. Dar aviso inmediato a la **FIDUCIARIA** sobre cualquier efecto material adverso que dé lugar a que los datos de creación de la firma sean cuestionados, repudiados y/o queden en entredicho, amenazando la confiabilidad e integridad de los mismos.

**Parágrafo Cuarto:** En el evento en que se realicen pagos masivos, los **FIDEICOMITENTES** desde el correo electrónico autorizado, según la última actualización proporcionada por aquellos a la **FIDUCIARIA** en los términos previstos anteriormente, remitirán al correo electrónico [Pagos-contabilidad@fiducentral.com](mailto:Pagos-contabilidad@fiducentral.com), el archivo y/o la planilla de orden de giro que contendrá de manera clara y detallada la relación de los pagos masivos que deberá realizar la **FIDUCIARIA**, con cargo a los recursos del fideicomiso o del encargo fiduciario (según aplique). Dicho archivo y/o plantilla también deberá contar con el visto bueno y/o autorización del veedor o interventor designado.

De acuerdo con lo anterior, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de realizar los pagos masivos solicitados, en los siguientes eventos:

1. Si la **FIDUCIARIA** recibe el archivo y/o plantilla de orden de giro en un correo electrónico no autorizado para este fin, o si el correo electrónico del remitente no corresponde al autorizado por los **FIDEICOMITENTES.**
2. Si el archivo y/o plantilla de orden de giro se recibe sin el visto bueno y/o autorización del veedor o interventor designado.
3. Si el fideicomiso o encargo fiduciario, no cuenta con los recursos suficientes para atender la orden de giro de pagos masivos; evento en el cual, los **FIDEICOMITENTES** (según aplique) deberán depositar los recursos necesarios en el fideicomiso o encargo fiduciario, dentro de plazo que para tal efecto indique el contrato de fiducia.

**LA FIDUCIARIA** no realizará validación alguna al contenido del archivo y/o plantilla de orden de giro, razón por la cual, los **FIDEICOMITENTES** responderán frente a cualquier inconsistencia o reclamación que se presente, y mantendrá siempre y en todo momento indemne a **LA FIDUCIARIA** frente a cualquier controversia derivada de los pagos masivos realizados.

**CAPÍTULO XI**

**OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES**

**DÉCIMA SEXTA. - 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**:

* 1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL COMITÉ FIDUCIARIO**.
  2. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
  3. Administrar los recursos en los términos del presente contrato a través de los **FIC,** hasta el momento de efectuar los pagos y/o giros.
  4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de los **FIDEICOMITENTES**.
  5. 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 instrucciones contenidas en el presente documento.
  6. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
  7. 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.
  8. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
  9. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
  10. Informar a los **ADHERENTES** y a **LOS FIDEICOMITENTES** 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.
  11. Citar a C**OMITÉ FIDUCIARIO** y llevar la secretaria de la misma, para la buena marcha del **PROYECTO** y la adecuada ejecución del contrato.
  12. 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 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar, ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO** ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción y demás licencias urbanísticas, pues las mismas son obligaciones que recaen única y exclusivamente en cabeza del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** exime a **LA FIDUCIARIA**, al **FIDEICOMISO**, a **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** y a o **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016. Conforme a lo anterior, queda entendido para todos los efectos que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** es el único responsable de la construcción y por tanto tiene la calidad de **“Constructor”** y **“Enajenador de Vivienda”** del **PROYECTO** según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, y por tanto son **del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** las obligaciones de Constructor y de Enajenador de Vivienda, bajo los términos de la Ley 1796 de 2016, incluso durante el periodo establecido en la citada Ley para el amparo patrimonial dispuesto en la misma. **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** ni como sociedad, ni el **FIDEICOMISO**, ni **FIDEICOMITENTE APORTANTE URBANISMO** ni **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** ostentan la calidad de Constructor o de Enajenador de Vivienda, y por tanto tampoco se encuentran en su cabeza las obligaciones y funciones inherentes a tal calidad, todo lo cual es exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

**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 Constructor Desarrollador.

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

* 1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**
  2. 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.
  3. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia de LOS **INMUEBLES** a favor del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, dentro de las cuales se encuentra el tramitar ante el Concejo Municipal los proyectos de acuerdo requeridos para la adecuada ejecución de las obligaciones a cargo, la autorización de enajenación del inmueble al PAD, y la asignación de subsidios municipales para la adquisición de vivienda, sin limitarse a estos y conforme a los requerimientos legales y técnicos requeridos.
  4. 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.
  5. 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 hiciere.
  6. Registrar,la escritura pública o resolución de transferencia, en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia de **LOS INMUEBLES** para incrementar el presente **FIDEICOMISO**.
  7. Transferir a título de adición en fiducia mercantil para incremento del **FIDEICOMISO,** **LOS INMUEBLES**, 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**
  8. Expedir las licencias que se requieran en el marco del desarrollo del proyecto de vivienda en **LOS INMUEBLES.**
  9. Salir al saneamiento por los vicios redhibitorios y de evicción de **LOS INMUEBLES** transferidos para el desarrollo del **PROYECTO,** 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.
  10. Colaborar y brindar desde sus competencias lo requerido para la ejecución del proyecto para cumplir con el desarrollo y la construcción de esté. Así mismo, le corresponde expedir los permisos, disponibilidades de servicios públicos y licencias de urbanismo y construcción y demás que se requieran para el desarrollo del proyecto.
  11. Declarar y pagar todos los impuestos nacionales y departamentales que le correspondan, en virtud del **CONTRATO**.
  12. Realizar el proceso de convocatoria y asignación de subsidio, en cumplimiento de los requisitos legales, necesidades del **PROYECTO** y los lineamientos dados por la disposiciones legales vigentes, y la **Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA**, para la realización de la convocatoria y asignación de subsidio en especie y determinación de beneficiarios del proyecto.
  13. Asignar la totalidad de familias requeridas para la ejecución del **PROYECTO**, para lo cual tendrá un término máximo de (1) mes contado a partir de la suscripción del presente **CONTRATO**, para la primera etapa constructiva. Para las etapas subsiguientes, en caso de haberlas, el término de un (1) mes se contará a partir de la notificación por **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, de inicio de la respectiva etapa, realizando la promoción compartida con el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

Igual término correrá en caso de presentarse desistimiento, por las siguientes razones, para lo cual:

Cuando se notifique por parte de la entidad financiera la imposibilidad a la familia de la asignación del crédito hipotecario.

La imposibilidad de vinculación en la Fiduciaria del beneficiario del proyecto por políticas internas, caso en el cual el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** suscribirá una carta solicitando el reemplazo del beneficiario al Municipio.

La manifestación y radicación por parte de la familia de realizar el desistimiento de unidad asignada para lo cual, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, suscribirá una carta solicitando el reemplazo del beneficiario al Municipio.

* 1. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, atendiendo a su interés de proporcionar vivienda propia y digna a la población más vulnerable, asume en sus obligaciones la promoción del **PROYECTO**, y la asignación de familias, será de cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** la viabilidad financiera de las familias. La función de promoción **incluye** información sobre el proyecto, y requisitos para acceder a subsidios.
  2. Participar en el comité evaluador para la selección del **INTERVENTOR** del **PROYECTO** en el **FIDEICOMISO MATRIZ**, para su contratación en el Patrimonio Autónomo que por el presente contrato se constituye.
  3. A través de las autoridades municipales velar por que la ejecución o construcción del **PROYECTO** se realice conforme a las normas técnicas vigentes y los diseños presentados por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, en concordancia con la Licencia de construcción y urbanismo.
  4. Solicitar y realizar la licencia de englobe y loteo, elevando la misma a escritura pública, conforme a las necesidades del **PROYECTO**.
  5. Expedir y entregar las licencias de construcción y/o urbanismo, y/o permisos y/o autorizaciones y en general, todas aquellas, que se llegaren a necesitar para la ejecución del proyecto de acuerdo con la normativa legal vigente.
  6. En caso de diferencias en las áreas de alguno de los lotes conforme a la topografía detallada, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** deberá realizar las rectificaciones necesarias ante la oficina de catastro de Antioquia o la autoridad competente.
  7. Entregar inmueble para la ejecución del proyecto libre de todo gravamen y limitación contractual.
  8. Realizar el acompañamiento de la entrega a satisfacción de las viviendas del Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario objeto del presente contrato a las familias beneficiarias.
  9. Verificar y garantizar la disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos de **LOS INMUEBLES** y su conexión final al proyecto.
  10. Las demás establecidas en la Ley, en el presente **CONTRATO** y en la **INVITACIÓN**.

**Parágrafo Primero**. Sí no se dan las **CONDICIONES** para el cumplimiento de las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, **EL(LOS) INMUEBLE(S)** y en caso de haberse aportado recursos por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, le será(n) restituido(s), en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** y recursos a su favor, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,siempre y cuando sea por causas imputables a este; por lo tanto, en caso tal que el no cumplimiento de las **CONDICIONES** se origine por causas imputables al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** los la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución de **EL(LOS) INMUEBLE(S)** y recursos a su favor, serán de su cargo, es decir, del **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**.

**Parágrafo Segundo. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, no asume ninguna obligación relacionada con la construcción, venta, gerencia y diseño del **PROYECTO**, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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**.

**DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR:** Las obligaciones del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** derivadas de la promoción, comercialización, diseño, gerencia y construcción del **PROYECTO,** serán las que se indican a continuación, así:

* 1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**
  2. 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.
  3. 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 de los **INMUEBLES** se deriven.
  4. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia de **LOS INMUEBLES**, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, 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.
  5. 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.
  6. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO,** en caso de incumplimiento de dicha obligación, en consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, 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.
  7. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**,a través de los **FIC**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.
  8. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, 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.
  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.
  10. Informar al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado su vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**,deberán cumplir las condiciones exigidas por **LA FIDUCIARIA** en el presente **CONTRATO.**
  11. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**
  12. Suscribir en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, conjuntamente con la fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO**, y **LOS ADHERENTES**, 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 **ADHERENTES.**
  13. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S).**
  14. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**,y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
  15. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, realizando la notificación al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** para que proceda a su reemplazo, evento el cual **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** devolverán a éstos, los dineros depositados en los **FIC** junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento, conforme a lo señalado en el presente contrato.
  16. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento del(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** tiene la facultad de aplicar a cargo de aquellos,la respectiva indemnización por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**,el porcentaje de penalidad establecido en los **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, al momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba la solicitud de desistimiento o reciba instrucción del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** de dar por terminado el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. La indemnización se aplica al(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** por cuenta única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** para lo cual se observarán los términos establecidos en el presente contrato.
  17. Notificar por escrito a cada **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)** la obtención de **LAS CONDICIONES DE GIRO**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA.**
  18. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos, que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior, continúen siendo consignados por el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**,en los **FIC**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES DE GIRO.**
  19. Suscribir en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, conjuntamente con los **PROMITENTES COMPRADORES**, y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de este 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.**
  20. 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.
  21. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** entregar a **LA FIDUCIARIA** el modelo de minuta de transferencia de dominio de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Dicha minuta deberá ser previamente revisada y aprobada por **LA FIDUCIARIA.**
  22. 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 compareceráúnicamente en calidad de Tradente, como titular inscrito del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**. 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.**
  23. 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 ejecución integral del **PROYECTO.**
  24. 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.
  25. 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.
  26. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
  27. A no recibir directamente, ni a través de sus agentes o empleados, recursos de los **ADHERENTES,** teniendo en cuenta que dichos recursos deberán ser depositados directamente por el **ADHERENTE** al **FIDEICOMISO;** y a su vez hará constar está obligación en las **PROMESAS DE COMPRAVENTA**, **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** y las **ESCRITURAS PÚBLICAS DE COMPRAVENTA.**
  28. 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.
  29. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.
  30. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente **CONTRATO**.
  31. 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.
  32. 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.
  33. 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.
  34. 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 hiciere.
  35. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.
  36. 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**.
  37. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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.
  38. 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.
  39. Salir al saneamiento por los vicios redhibitorios de las unidades resultantes del **PROYECTO,** y así se hará constar en las escrituras de transferencia.
  40. Cumplir e informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, como es el caso del presente **PROYECTO**, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.
  41. Remitir a **LA FIDUCIARIA** de manera trimestral un informe con el registro fotográfico de la exhibición de la publicidad remitida por la Fiduciaria a éste.
  42. Mantener vigentes las pólizas de seguros exigidas en el presente **CONTRATO**, y remitir a la fiduciaria los anexos que se deriven de las mismas, junto con los correspondientes soportes de pago.
  43. **EL** **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**,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 y Circular Externa 004 de 2024 de la Superintendencia de Industria y Comercio; así como las que posteriormente las modifiquen, complementen o sustituyan. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO Y EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, no son ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dichas Circulares.
  44. Declarar y pagar todos los impuestos nacionales y departamentales que le correspondan, en virtud del **CONTRATO.**
  45. Realizar el acompañamiento de la entrega a satisfacción de las viviendas objeto del convenio a la comunidad.
  46. Asumir los gastos y/o honorarios para la atención de la defensa judicial del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y de la **FIDUCIARIA.**
  47. Las demás establecidas en la Ley, en el presente **CONTRATO** y en la **INVITACIÓN**.

**POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se obligana:

* 1. Será de cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** la viabilidad financiera de las familias, esto es, que estará a su cargo la asesoría a las familias en el proceso de vinculación a la **FIDUCIARIA** y la instrucción a las familias de acreditar la capacidad para lograr el cierre financiero, con ahorros, cesantías, créditos hipotecarios, etc.
  2. Informar a la comunidad en todas las reuniones que se establezcan, de manera visible, clara, en las diferentes reuniones con las familias beneficiarias, en la vaya del **PROYECTO** y demás publicidad o comercialización que se realice para la ejecución del mismo, el aporte realizado por el Gobierno Departamental desde el Plan de Desarrollo “POR ANTIOQUIA FIRME 2024-2027”, el cual se le entrega a la comunidad beneficiaria de los recursos.
  3. Prestar el acompañamiento social a las familias beneficiarias y la gestión documental de las mismas.
  4. 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.
  5. 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.**
  6. 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*”.
  7. Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
  8. En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Titulo III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
  9. 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.
  10. Entregar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES** 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.**
  11. Informar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**,la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación como clientes de **LA FIDUCIARIA**.
  12. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
  13. Acompañar y asistir a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, según corresponda,en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
  14. Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de losrespectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN** **o CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivos.
  15. 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, en caso de que aplique. La Certificación Técnica de Ocupación podrá protocolizarse en el mismo acto de transferencia de los inmuebles resultantes.
  16. Suministrar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), 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. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
  17. Las demás establecidas en la Ley, en el presente **CONTRATO** y en la **INVITACIÓN**.

**POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** asume las siguientes obligaciones:

* 1. Diseñar la conexión de servicios públicos básicos y su conexión final al proyecto.
  2. Ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **VINCULADO(S) y/o ADHERENTES** que se requieran.
  3. Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto.
  4. Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
  5. 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.
  6. Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
  7. Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
  8. Elaborar la minuta de englobe de los lotes fideicomitidos y realizarlos trámites pertinentes para que se suscriba dicha escritura.
  9. Suministrar a **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), 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. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
  10. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ADHERENTES EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**,del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda turística, en los términos establecidos en las normas que regulen la materia. 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.
  11. 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**.
  12. 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.
  13. Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
  14. Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
  15. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
  16. Elaborar los detalles arquitectónicos.
  17. Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**.
  18. 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**.
  19. Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
  20. Atender los resultados a las consultas ante curaduría o Secretaria de Planeación Municipal, según aplique, 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.
  21. Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría o Secretaria de Planeación Municipal, según aplique, en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico.
  22. Las demás establecidas en la Ley, en el presente **CONTRATO** y en la **INVITACIÓN**.

**POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se obliga a:

* 1. Adelantar el seguimiento y control de la ejecución de las obras y cumplimiento de los plazos previstos en el programa de trabajo.
  2. De ser necesario, el municipio y/o el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, realizarán el englobe del lote, con el objeto de garantizar el área efectiva para el desarrollo del proyecto de Urbanismo y Vivienda y mejorar el número de unidades habitacionales a construir.
  3. 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 y/o CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**
  4. Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
  5. Elaborar y entregar dentro del término máximo de 15 días calendario después de haber sido aprobada la licencia construcción y urbanismo, la factibilidad económica del **PROYECTO** de la etapa a desarrollar, junto con el presupuesto y el flujo de caja proyectado.
  6. 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.
  7. Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
  8. 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.
  9. 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.
  10. Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
  11. 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 **ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
  12. Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador, cuando así lo requiera.
  13. Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto cuando así lo requiera.
  14. Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
  15. 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.
  16. Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
  17. 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.
  18. 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.
  19. Establecer y vigilar el programa de obra.
  20. Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
  21. Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
  22. Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
  23. Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
  24. Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra. 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 INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
  25. Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
  26. Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
  27. Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal para revisión y firma del mismo.
  28. 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.
  29. Supervisar el proceso de promoción en conjunto con el Municipio de las unidades resultantes del proyecto.
  30. Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan a aportar el(los) **VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), 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.
  31. Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe 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.
  32. 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 **ADHERENTE.**
  33. Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
  34. Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ADHERENTES** ante la Oficina competente de la ciudad.
  35. Tramitar, de llegar a requerirse, el crédito o fuente de financiación avalada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la terminación del **PROYECTO**.
  36. Realizar la facturación de las **ESCRITURAS PÚBLICAS DE TRANSFERENCIA**, del **PROYECTO**, mediante poder especial conferido por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, el cual se entiende otorgado con la firma del presente Contrato.
  37. Realizar el acompañamiento de la entrega a satisfacción de las viviendas a la comunidad.
  38. Entregar copia digital de las escrituras y certificados de libertad y tradición de cada una de las viviendas a **LA FIDUCIARIA**, así como al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** y **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, para el proceso de liquidación.
  39. Las demás establecidas en la Ley, en el presente **CONTRATO** y en la **INVITACIÓN**.

**POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** asume las siguientes obligaciones:

* 1. Tramitar la disponibilidad inmediata de servicios públicos básicos y su conexión final al proyecto.
  2. Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
  3. Presentar a la **FIDUCIARIA,** una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO.**
  4. 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.
  5. Suscribir los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN,** en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** 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 del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN.**
  6. 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.
  7. Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
  8. 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.
  9. 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 CONSTRUCTOR 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**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO,** y el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, con los trabajadores contratados.
  10. Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
  11. Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
  12. 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 concurran a la misma.
  13. 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.
  14. Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO,** conforme a las aprobaciones previas realizadas por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, en lo relativo al Urbanismo.
  15. 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** y el **INTERVENTOR**, 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.
  16. Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con **EL(LOS) VINCULADOS y/o ADHERENTE(S), o PROMITENTES COMPRADORES**, de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
  17. 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.
  18. Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos récord 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, y LOS ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
  19. 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 ADHERENTES** **y/o PROMITENTES COMPRADORES** la solicitud de instalación de dichos servicios.
  20. Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO,** todas las reparaciones solicitadas por **LOS ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES,** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
  21. Controlar la contratación de personas, sub contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
  22. Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo (si aplica), pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
  23. Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
  24. Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades resultantes del **PROYECTO** a **LOS ADHERENTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.** Dicho pacto se estipulará en los contratos que suscriba el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** con **LOS ADHERENTES** **y/o PROMITENTES COMPRADORES,** y en las escrituras de transferencia.
  25. Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,** ostenta la calidad de enajenador, en los términos de la Ley 1796 de 2017.
  26. Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción, las pólizas de seguro expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de las referidas pólizas de seguros, debe ser el **FIDEICOMISO**.
  27. Mantener las pólizas de seguro antes mencionada, y remitir los soportes de pago correspondientes.
  28. Las demás establecidas en la Ley, en el presente **CONTRATO** y en la **INVITACIÓN**.

**Parágrafo Primero:** Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se obliga 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 relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

**Parágrafo Segundo:** 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 Tercero: Queda expresamente prohibido que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 de los inmuebles a construirse.**

**Parágrafo Cuarto: Se deja expresa constancia que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR, ostentan la calidad de Enajenador y Constructor, y que asume las obligaciones que la ley le exige en tales calidades 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 ley 1796 de 2016, o la demás** **normatividad que regule la materia, la adicione, o la modifique.**

**Parágrafo Quinto: Se deja constancia a través de éste contrato que LOS FIDEICOMITENTES, adicional a la trasferencia de los inmuebles y recursos con los cuales se incremente el Fideicomiso, 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 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.**

**Parágrafo Sexto: LOS FIDEICOMITENTES** declaran indemne a la **FIDUCIARIA** por las obligaciones antes mencionadas, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, así como tampoco hizo parte de la elaboración de diseños, planos, licencias, etc.

**Parágrafo Séptimo:** EL **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** conoce y acepta con la suscripción de este contrato que el(os) inmueble que aportará, será(n) destinados única y exclusivamente para el desarrollo del PROYECTO, en los términos regulados en este **CONTRATO**.

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

* 1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**
  2. 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.
  3. 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.
  4. 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 hiciere.
  5. Colaborar y brindar desde sus competencias lo requerido para la ejecución del proyecto para cumplir con el desarrollo y la construcción de esté.
  6. Suscribir el acta de terminación y liquidación del presente **CONTRATO**.
  7. Informar a la **FIDUCIARIA** cualquier eventualidad o situación que conozca que afecte el cumplimiento del presente **CONTRATO.**
  8. Declarar y pagar todos los impuestos nacionales y departamentales que le correspondan, en virtud del **CONTRATO.**
  9. Acompañar como parte del **COMITÉ EVALUADOR** el proceso de selección y evaluación de las diferentes propuestas que radiquen los proponentes interesados en participar en el proceso de selección de **INTERVENTOR**,en la modalidad de **INVITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA**, enviando al referido comité la información entregada por la **FIDUCIARIA**.
  10. Notificar a la **FIDUCIARIA** la declaratoria de desierto del proceso de **INVITACION PÚBLICA O PRIVADA**, para selección del **INTERVENTOR**, emitida por el **COMITÉ EVALUADOR**, e instruir a la **FIDUCIARIA** previa aprobación del **COMITÉ DE EVALUACIÓN** y conforme a lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO**, la realización del trámite de publicación de los nuevos **TÉRMINOS DE REFERENCIA** del proceso de **INVITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA.**
  11. Instruir a la **FIDUCIARIA** previa aprobación del C**OMITÉ FIDUCIARIO**,la suscripción de Contrato de Interventoría.
  12. La ejecución del urbanismo se realizará conforme al flujo de caja de urbanismo aprobado por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** y a las necesidades de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, guardando relación directa entre las unidades construidas con el urbanismo requerido para la etapa que cumpla condiciones de giro, esto de acuerdo con la aprobación previa del diseño y presupuesto, la disponibilidad presupuestal de la **Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA** y los recursos establecidos en el **FIDEICOMISO MATRIZ**, en los términos establecidos en el presente **CONTRATO**.
  13. Los recursos del **URBANISMO** serán girados conforme a las aprobaciones realizadas por el comité fiduciario, el flujo de caja aprobado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** y el avance de obra certificado por el Interventor.

En caso de haberse girado algún recurso, y el **COMITÉ FIDUCIARIO** llegare a declarar el incumplimiento del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, los recursos aportados le serán restituidos; en cuyo caso, la totalidad de costos y gastos que se ocasionen en virtud de la transferencia y/o restitución de los recursos a favor del **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**, serán a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

* 1. Prestar el acompañamiento social a las familias beneficiarias y la gestión documental de las mismas, para revisión por parte de la Empresa.
  2. Prestar el acompañamiento social a las familias beneficiarias cuando se requiera por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO** y **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.
  3. Llevar a cabo las visitas de campo necesarias para verificar la ejecución de las obras de Urbanismo del **PROYECTO**, realizando un acompañamiento al proyecto, en su ejecución y cierre financiero de las familias, teniendo en cuenta que el único responsable de esta obligación es el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** en su condición de Gerente del **PROYECTO**.
  4. Realizar el acompañamiento en la entrega a satisfacción del Proyecto de Vivienda de Interés Prioritario objeto del presente contrato a las familias beneficiarias.
  5. Las demás establecidas en la Ley, en el presente **CONTRATO**, en el contrato Matriz y en la **INVITACIÓN.**

**Parágrafo. EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** no asume ninguna responsabilidad u obligación relacionada con el **APORTE DEL** **URBANISMO** hasta tanto se apruebe el presupuesto, se expida la disponibilidad presupuestal por parte de la Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA y se cumplan **CONDICIONES DE GIRO**, por tanto cualquier gasto y costo que se genere hasta ese momento será asumido y de responsabilidad del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

**CAPÍTULO XII**

**DERECHOS DE LAS PARTES**

**VIGÉSIMA.- DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES:** Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

* 1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
  2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
  3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
  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:

* 1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** la cual podrá deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, siempre y cuando los mismos se encuentren disponibles, y no correspondan a recursos afectos al **PROYECTO**; en su defecto su pago deberá ser asumido directamente éste.
  2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
  3. Exigir a los **FIDEICOMITENTES** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.
  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 **LOS FIDEICOMITENTES**, 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.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **LOS FIDEICOMITETES** 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 CONSTRUCTOR 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 de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA** podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del **COMITÉ FIDUCIARIO**,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 **LOS FIDEICOMITENTES**, 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 XIII**

**GESTION DE RIESGOS**

**VIGÉSIMA TERCERA.- GESTIÓN DE RIESGOS:** Los riesgos particulares asociados al negocio a que se refiere este **CONTRATO**, son aquellos referidos en la propuesta comercial presentada por **LA** **FIDUCIARIA** y aceptada por **LOS FIDEICOMITENTES,** en virtud de la cual se celebra este **CONTRATO** y forma parte integral del mismo.

Adicionalmente **LA FIDUCIARIA** cuentacon los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos de tipo general asociados a este **CONTRATO.**

**RIESGO LEGAL:** **LA FIDUCIARIA** cuenta con un procedimiento para la estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del **CONTRATO**, la revisión de las obligaciones y derechos de **LOS FIDEICOMITENTES** y de **LA FIDUCIARIA**.

Con relación al **SIAR (SISTEMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS) LA FIDUCIARIA** cuenta con un sistema integrado por los siguientes sistemas:

**RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

**RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, los **FIDEICOMITENTES**, conocen y aceptan que, para el presente negocio, dado que no posee portafolio de inversión asociado, **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

**RIESGO DE LIQUIDEZ**: **LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **LOS FIDEICOMITENTES**, conocen y acepta que para el presente negocio **LA** **FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

**RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual contempla las etapas y los elementos para la administración de este riesgo y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento. Adicionalmente, cuenta con manuales, procedimientos y sistemas de información que permiten realizar el seguimiento y control a las transacciones de **LOS FIDEICOMITENTES**.

**RIESGO REPUTACIONAL:** Este riesgo se genera 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**.

**CAPÍTULO XVI**

**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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

**Parágrafo Segundo:** Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancela 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:

* 1. La suma de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($\_\_\_\_\_\_\_\_\_,oo m/cte.)**, más **IVA**, como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, a la suscripción de la presente Modificación Integral.
  2. Una comisión de administración mensual equivalente a **\_\_\_\_\_\_ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_ SMLMV)**, más **IVA**, que se generará y causará a partir del inicio de la Fase Previa y hasta el inicio de la Fase de Construcción.
  3. Una comisión de administración mensual equivalente a **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_\_\_ SMMLV)** más **IVA**, que se causará y se generará durante la Fase de Construcción, hasta la finalización de la construcción de la última etapa.

Esta comisión incluye **\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) pagos mensuales**, razón por la cual, a partir del número **\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)** se cobrará la suma de **\_\_\_\_\_\_\_\_ PESOS MONEDA CORRIENTE ($\_\_\_\_\_\_\_,oo m/cte.),** suma que será igualmente aplicada por cada giro que se realice en cheque.

* 1. Una comisión de administración mensual equivalente al **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ POR CIENTO (\_\_\_\_\_\_\_%)** más **IVA**, sobre el valor de trasferencia de cada unidad inmobiliaria, la cual se causará y liquidará mensualmente de acuerdo con el valor de las unidades escrituradas en el mes inmediatamente anterior; por cada una de las etapas del proyecto, en el caso que no haya escrituración, el costo es de **\_\_\_\_\_\_\_ SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ SMMLV)**, más **IVA**.
  2. La suma de **\_\_\_\_\_\_ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_ SMLMV)**, más **IVA** que se causará y se generará durante la Fase de Liquidación.
  3. Una comisión por cada trámite de desistimiento que realice la **FIDUCIARIA**, equivalente a **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ PESOS MONEDA CORRIENTE ($\_\_\_\_\_\_,oo M/CTE)** más **IVA**, el cual será facturado al mes siguiente del trámite de desistimiento. Dicho valor se incrementará anualmente al inicio de cada año calendario de acuerdo con el aumento del Índice de Precios al Consumidor IPC del año inmediatamente anterior certificado por el DANE.
  4. Una comisión equivalente a **\_\_\_\_\_\_ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_ SMLMV)**, 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.
  5. Una suma equivalente a **\_\_\_\_\_\_ SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (\_\_\_\_ SMLMV)**,más **IVA**, la cual se generará y causará en caso de cesión de fiduciario de este contrato.
  6. Las comisiones que generen los recursos administrados en los **FIC**, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento y el Prospecto de los **FIC**.
  7. 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 \_\_\_\_ (\_\_\_) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Vicepresidente o Secretario General:** Una suma equivalente a \_\_\_\_ (\_\_\_) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago. **Director de Negocios o Abogado de la Secretaria General:** Una suma equivalente a \_\_\_\_ (\_\_\_) salario mínimo legal vigente mensual al momento de su pago.El cobro de estas horas/hombre solo se efectuará previo acuerdo escrito con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR 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 XVII**

**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; no obstante, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se compromete a ejecutar y entregar todas las viviendas correspondientes a las etapas del proyecto antes del treinta (30) de junio de dos mil veintisiete (2027). El **CONTRATO** mantendrá su vigencia hasta que todas las obligaciones relacionadas con la entrega y finalización de estas viviendas se hayan cumplido a satisfacción de las partes. Una vez completada la entrega de las viviendas correspondientes a las etapas, el presente **CONTRATO** se dará por terminado, una vez concluyan las diferentes fases en los tiempos establecidos para las etapas de construcción y escrituración y liquidaron.

**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:

* 1. Por mutuo acuerdo de todas **LAS PARTES** una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales, quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** a notificar esta circunstancia a el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES** según aplique.
  2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
  3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
  4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
  5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en este contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
  6. Por la revocación de **LOS FIDEICOMITENTES** conforme a la ley.
  7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
  8. Por no el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** dentro del término establecido en el presente contrato.
  9. Cuando pasados dos (2) meses de culminada la **ETAPA DE CONSTRUCCIÓN** de la etapa Anterior, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** no de inicio a la siguiente ETAPA.
  10. Por incumplimiento de los fideicomitentes a sus obligaciones contractuales.
  11. Por falta de viabilidad técnica según se determine en la etapa de elaboración y revisión de los estudios y diseños definitivos. Es decir, se podrá dar por terminado el contrato, si técnica y financieramente no es viable la ejecución del **PROYECTO**, como resultado de los estudios geológicos, estructuradles, etc.
  12. Por incumplimiento de **LOS FIDEICOMITENTES**,en relación con la presentación y actualización en forma veraz y verificable exigida por las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT.
  13. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
  14. Por las demás emanadas de la ley, del presente contrato, los términos de referencia, y las establecidas en los términos de referencia.

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 **LOS FIDEICOMITENTES** en asumir tales gastos o el incumplimientoen 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 **LOS FIDEICOMITENTES**, 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, y lo dispuesto en el presente contrato.

**Parágrafo:** Conforme las reglas del Código Civil, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** podrá terminar unilateralmente el Contrato cuando advierta omisiones o hechos constitutivos de incumplimiento a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, que afecten de manera grave y directa la ejecución del contrato, y en particular, cuando éstos puedan conducir a su paralización. En tal caso, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** dará por terminado el Contrato mediante escrito motivado, ordenando su liquidación en el estado en que se encuentre, sin que hubiere lugar, a indemnización para el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, quien se hará acreedor a las demás sanciones previstas en el ordenamiento jurídico, incluida la afectación de la garantía única de cumplimiento del Contrato.

La terminación unilateral no requerirá declaración judicial y no causará indemnización en favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**. No obstante, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se obliga a cancelar el valor de la obra ejecutada a satisfacción hasta el momento de la terminación, siempre y cuando la misma se encuentre aprobada por la Interventoría y el **COMITÉ FIDUCIARIO**. En caso de terminación unilateral del Contrato, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** se reserva del derecho de tasar el daño emergente fruto de la mala ejecución del Contrato, adquiriendo la facultad de descontar dicha suma de los posibles saldos en favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, sin perjuicio de la afectación de la garantía única de cumplimiento del Contrato, y teniendo en cuenta los tramites a que hubiere lugar por parte de **LA FIDUCIARIA**, como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

**CAPÍTULO XVIII**

**LIQUIDACIÓN**

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

* 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 CONSTRUCTOR 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.**
  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, y así normativamente sea procedente.
  3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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.
  4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe a **LOS FIDEICOMITENTES**, 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 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.
  5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba del **COMITÉ FIDUCIARIO**,procederá a transferir los bienes y recursos 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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**,el **INTERVENTOR** y los **FIDEICOMITENTES APORTANTES**.
* 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 **INTERVENTOR** y el representante legal de la propiedad horizontal.
* Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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.
* Paz y Salvo del pago del predio.

**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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

**Parágrafo Tercero:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación del presente **CONTRATO**, se realizarán con cargo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de no existir recursos disponibles en el mismo, serán sufragados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

En todo caso, la liquidación del **CONTRATO** se entenderá culminada cuando se hayan entregado todos y cada uno de los recursos y bienes administrados de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente **CONTRATO.**

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

* 1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**
  2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar y los valores que 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.

En caso de que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** 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.

* 1. Si no se dan las condiciones de giro establecidas en el presente **CONTRATO**, **LA FIDUCIARIA,** transferirá los inmuebles fideicomitidos con la construcción hasta ese momento levantada al **FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO**, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.

Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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.

**Parágrafo:** Todos los costos y gastos que deban ser pagados con ocasión de la liquidación anticipada del presente **CONTRATO**, se realizarán con cargo a los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de no existir recursos disponibles en el mismo, serán sufragados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**.

En todo caso, la liquidación del **CONTRATO** se entenderá culminada cuando se hayan entregado todos y cada uno de los recursos y bienes administrados de acuerdo con las instrucciones contenidas en el presente **CONTRATO.**

**CAPÍTULO XIX**

**DOMICILIO**

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

**LA FIDUCIARIA:**

Dirección: Carrera 43 C - 7 D – 09, El Poblado

Ciudad: Medellín -Antioquia-

Teléfono: (604) 605 3367 Ext. 1212

Email : [fiduciaria@fiducentral.com](mailto:fiduciaria@fiducentral.com)

Notificaciones Judiciales: notificacionesjudiciales@fiducentral.com

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DEL URBANISMO:**

Dirección: Carrera 43 A No. 34-95, Centro Comercial Almacentro, Torre Sur, piso 10

Ciudad: Medellín -Antioquia-

Teléfono: (604) 4448608

Email: [gestion.documental@viva.gov.co](mailto:gestion.documental@viva.gov.co)

Notificaciones Judiciales: [notificaciones@viva.gov.co](mailto:notificaciones@viva.gov.co)

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO:**

Dirección: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ciudad: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Email: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:contactenos@concordia-antioquia.gov.co)

Notificaciones Judiciales: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR:**

Dirección: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ciudad: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Teléfono: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Email: [\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](mailto:contactenos@concordia-antioquia.gov.co)

Notificaciones Judiciales: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**LOS FIDEICOMITENTES** 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 **LOS FIDEICOMITENTES 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, 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 **LOS FIDEICOMITENTES**, 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:
3. Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **LOS FIDEICOMITENTES**, 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 **LOS FIDEICOMITENTES**, 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**.
4. Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos **LOS FIDEICOMITENTES**, 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 **LOS FIDEICOMITENTES** 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 **LOS FIDEICOMITENTES,** 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 el(los) **VINCULADO(S) y/o ADHERENTE(S)**, o **PROMITENTES COMPRADORES** según aplique.

**CAPÍTULO XX**

**REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO**

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE ANTE LOS OPERADORES DE BANCOS DE DATOS U OPERADORES DE INFORMACIÓN.- LOS FIDEICOMITENTES** autorizan 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 **LOS FIDEICOMITENTES** o **LOS ADHERENTES** **y/o PROMITENTES COMPRADORES**, 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 XXI**

**DIFERENCIAS – DEFENSOR DEL CLIENTE**

**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 ordinaría.

**TRIGÉSIMA TERCERA.- DEFENSOR DEL CLIENTE:** Los **FIDEICOMITENTES** y los **BENEFICIARIOS** manifiestan que la **FIDUCIARIA** lo ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Cliente Financiero de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, conoce quien ostenta ese cargo en la **FIDUCIARIA**, que conoce las funciones y obligaciones la figura del Defensor del Cliente Financiero, y que se le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente al Defensor del Cliente con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley 795 de 2003 y su Decreto Reglamentario 690 del mismo año, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**CAPÍTULO XXII**

**NIT.**

**TRIGÉSIMA CUARTA.- NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO** que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **Nit: 830.053.036-3,** 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 XXIII**

**CONFLICTO DE INTERÉS**

**TRIGÉSIMA QUINTA.- 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.

**CAPITULO XXIV**

**MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD**

**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.

**TRIGESIMA SÉPTIMA.- INDEMNIDAD**: **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA**, al **FIDEICOMISO**, así como a los otros **FIDEICOMITENTES**, frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa,lascondenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

**TRIGÉSIMA OCTAVA.- 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 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](http://www.fiducentral.com), y que los **FIDEICOMITENTES** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

**TRIGÉSIMA NOVENA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente **CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES**.

**CUADRAGÉSIMA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, **LOS FIDEICOMITENTES** y **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** se obligan de manera separada e individual a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por **LA FIDUCIARIA**. **LA FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**CAPITULO XXV**

**ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO**

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- COMITÉ FIDUCIARIO.** Para efectos de la coordinación de todas las actividades mencionadas en este contrato y la adopción de la totalidad de las decisiones relacionadas con la ejecución del contrato, las **PARTES** integrarán un **COMITÉ FIDUCIARIO**, máximo órgano de decisión del contrato y a través del cual se impartirán instrucciones a **LA FIDUCIARIA.**

* 1. **CONFORMACIÓN:** El Comité Fiduciario estará conformado de acuerdo a lo establecido en el **MANUAL OPERATIVO**, el cual hace parte integral del presente contrato.
  2. **REUNIONES Y CONVOCATORIA:** Se realizarán de acuerdo a lo establecido en el **MANUAL OPERATIVO**.
  3. **SESIONES Y DECISIONES DEL COMITÉ FIDUCIARIO:** Se realizarán de acuerdo a lo establecido en el **MANUAL OPERATIVO**.

**CAPITULO XXVI**

**MULTAS Y CLAUSULA PENAL**

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.- MULTAS:** El **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** podrá imponer multas por mora o incumplimiento de sus obligaciones al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**. En guarda del debido proceso, mediará informe de la Interventoría donde consten los fundamentos del incumplimiento, a cuyo cargo el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** podrá imponer multas de hasta el 1% de la cuantía del aporte total que realiza el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** por cada obligación incumplida, precisando que sí durante la ejecución del Contrato la sumatoria de las multas aplicadas excede el 10% de la cuantía de dicho aporte, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** podrá declarar la terminación unilateral del mismo.

La liquidación definitiva de las multas será practicada por el Interventor en el acta final y/o de recibo de obra, sin importar el momento de su causación y su cobro se efectuará descontando el valor de las sumas que llegarán a estar pendientes de pago, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.** Dichas multas podrán ser condonadas si el **CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** cumple con el objeto del Contrato durante el plazo pactado.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA.- CLÁUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento total o parcial de las obligaciones a su cargo, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** pagará al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** a título de indemnización, el equivalente al veinte por ciento (20%) del aporte total que realiza el **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, entendiendo dicha suma como estimación anticipada de perjuicios, sin menoscabo de la posibilidad de cobro de los perjuicios adicionales que resulten probados. Dicho valor podrá ser compensado con cargo a las sumas que llegarán a estar pendientes de pago, a favor del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR**, con ocasión de la ejecución del Contrato conforme las reglas del Código Civil.

Por tanto, el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** autoriza al **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO**, con la suscripción del presente instrumento, a apropiar en su beneficio la suma aquí pactada, así como cualquiera otra que pudiere adeudar con ocasión de la ejecución del Contrato sin perjuicio del derecho de la Entidad de acudir ante la jurisdicción.

**Parágrafo:** El pago de la cláusula penal no extinguirá las obligaciones contraídas por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR** con ocasión del presente Contrato. En consecuencia, la estipulación y el pago de la pena dejan a salvo el derecho del **FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO** de exigir acumulativamente con ella, el cumplimiento o la resolución del Contrato, en ambos casos, con la indemnización de perjuicios ocasionados por el incumplimiento total o parcial o del cumplimiento tardío o imperfecto de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR.**

**CUADRAGÉSIMA CUARTA. - CUMPLIMIENTO SARLAFT: LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA** declaran que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declaran que la misma es veraz y verificable. **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA**, o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, lavado de activos o financiación del terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** tendrán derecho a realizar un nuevo estudio de debida diligencia sobre cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** para determinar la viabilidad para continuar o terminar del contrato, sin que hubiere lugar a un incumplimiento contractual que generé el pago de alguna indemnización o pena pecuniaria.

Así mismo, si durante el plazo de vigencia del contrato **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a ser condenados por cualquier tipo de delito penal o administrativo relacionado con delitos fuente LA/FT, o llegasen a ser incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., facultará a cualquiera de **LOS FIDEICOMITENTES** y **LA FIDUCIARIA** a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

**CUADRAGÉSIMA QUINTA. - LEGISLACIÓN APLICABLE:** En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia, y en especial por lo que dispone el Código de Comercio, la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993), y demás normas que regulen el contrato aquí celebrado.

**CUADRAGÉSIMA SEXTA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA:** El presente **CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES**.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en Medellín -Antioaquia-, en cuatro (4) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**LA FIDUCIARIA,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LUIS GERMAN VELÁSQUEZ RAMÍREZ**

C.C. No. 98.595.853 de Bello

Representante Legal Sucursal

**FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

NIT 800.171.372-1

De igual manera, como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO PAM MATRIZ – VIVA**

NIT. 830.053.036-3

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE DE URBANISMO,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**JUAN FERNANDO VALENCIA MARTINEZ**

C.C. No. 15.446.058 de Rionegro

Director de Proyectos

**EMPRESA DE VIVIENDA DE ANTIOQUIA – VIVA**

NIT 811.032.187-8

**EL FIDEICOMITENTE APORTANTE MUNICIPIO,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

Alcalde(sa) Municipal

**MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR DESARROLLADOR,**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

Representante Legal

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**LOS INTEGRANTES DEL CONSORCIO / UNIÓN TEMPORAL [EN CASO DE QUE APLIQUE]**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

Representante Legal

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

Representante Legal

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

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

Representante Legal

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO PAD \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**