



Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración celebrado entre *[Incluir Nombre/Razón Social de Fideicomitente(s)] [el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s)/Fideicomitente(s) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s) Promotor(es), en caso de aplicar]* e Itaú Fiduciaria Colombia S.A Sociedad Fiduciaria

Entre los suscritos a saber:

[Si es Persona Jurídica utilizar el siguiente texto]

(i) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, actuando como _____ de _____, sociedad legalmente constituida mediante _____ número _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de _____ (_____) de la Notaria _____ (_____) de _____, domiciliada en _____, identificada con el NIT. _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, el cual se adjunta (en adelante el "Fideicomitente");

[Si es Persona Natural utilizar el siguiente texto]

(i) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, actuando en nombre y representación propia, quien en el presente documento se denominará (en adelante el "Fideicomitente");

[En caso de aplicar Fideicomitente Aportante]

[Si es Persona Jurídica utilizar el siguiente texto]

(ii) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de _____, identificado con la Cédula de Ciudadanía número _____ expedida en _____, quien en el presente documento obra en su calidad de (Representante Legal/en su propio nombre y representación) y por ende en nombre y representación de _____, identificada con (Cedula/Nit.) _____, (sociedad/persona) con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., y legalmente constituida según consta en la (Escritura Pública/documento Número) _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de _____ (_____), otorgada en _____, calidad que acredita con el certificado expedido por _____, el cual se adjunta (en adelante el(los) "Fideicomitente Aportante");

[Si es Persona Natural utilizar el siguiente texto]

(i) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, actuando en nombre y representación propia, quien en el presente documento se denominará (en adelante el "Fideicomitente Aportante");

[En caso de aplicar "Fideicomitente Desarrollador" "Fideicomitente Promotor"]

[Si es Persona Jurídica utilizar el siguiente texto]

(ii) _____, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de _____, identificado con la Cédula de Ciudadanía número _____ expedida en _____, quien en el presente documento obra en su calidad de (Representante Legal/en su propio nombre y representación) y por ende en nombre y representación de _____, identificada con (Cedula/Nit.) _____, (sociedad/persona) con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., y legalmente constituida según consta en la (Escritura Pública/documento Número) _____ (_____) del _____ (_____) de _____ de _____ (_____), otorgada en _____, calidad que acredita con el certificado expedido por _____, el cual se adjunta (en adelante el(los) "Fideicomitente Desarrollador" "Fideicomitente Promotor")

[Si es Persona Natural utilizar el siguiente texto]

(i) _____, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número _____, actuando en nombre y representación propia, quien en el presente documento se denominará (en adelante el "Fideicomitente Desarrollador" "Fideicomitente Promotor")

(iii) [Incluir nombre representante legal y/o apoderado], mayor de edad, identificada con la Cédula de Ciudadanía número _____ actuando en nombre y representación legal de **Itaú Fiduciaria Colombia S.A Sociedad Fiduciaria**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente constituida por escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 de la Notaría 18 de Bogotá, identificada con el NIT. 800.141.021-1 debidamente autorizado(a) para la celebración del presente contrato, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera, que se anexa (en adelante **La Fiduciaria**, y en conjunto con el Fideicomitente y [el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s)/Fideicomitente(s) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s) Promotor(es), en caso de aplicar] se denominarán las "Partes")

Hemos acordado celebrar el presente Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración (el "Contrato"), el cual se registrará por las cláusulas aquí establecidas, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

Primera. Que el **Fideicomitente** es una sociedad, que se dedica profesionalmente a la construcción, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios.

Segunda: Que [el Fideicomitente / el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s) en caso de aplicar] es (son) [personas naturales y /o persona(s) jurídica(s)] propietario(s) actual(es) del Inmueble, como este término se define en la cláusula primera numeral 1.1 (Definiciones) del Contrato.

Tercera: Que el Fideicomitente tiene previsto adelantar por su exclusiva cuenta y riesgo un proyecto inmobiliario sobre el Inmueble, con las responsabilidades establecidas en el Contrato, el cual se denominará "Proyecto _____" (en adelante, el "Proyecto") y el cual estará constituido por [incluir detalles del Proyecto] [por [] () [unidades/apartamentos] _____ (_____) / _____ metros cuadrados de área construida (_____ m2)], por lo que estará encargado de realizar, sin participación alguna de la Fiduciaria, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y desarrollo del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo, conforme a la licencia de construcción tramitada directamente por el Fideicomitente y que a la fecha de suscripción del Contrato se encuentra vigente.

Cuarta: *Que de manera previa a la celebración del Contrato, el Fideicomitente celebró con la Fiduciaria [incluir nombre de Fiduciaria en caso que sea distinta] un contrato de encargo fiduciario de preventas para la administración de los recursos del Proyecto, el cual se encuentra contenido en documento privado suscrito el día [●] de [●] de [●] (el “Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas”), con la finalidad de recaudar y administrar los recursos de los Adquirentes interesados en adquirir Unidades del Proyecto, mientras se daba cumplimiento a las condiciones para la entrega de Recursos contenidas en el mencionado contrato (las “Condiciones de Entrega de Recursos”).*

[Aplica para los casos en que previamente se hubiere celebrado encargo fiduciario de preventas con la Fiduciaria y/o con otra sociedad fiduciaria]

Quinta: La Fiduciaria, en cumplimiento de lo ordenado en el numeral 5.2.1.4, y 5.2.1.6 del Capítulo I, título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, previo a la celebración de este contrato, solicitó al Fideicomitente la documentación y soportes pertinentes y con base en ellos ha evaluado, valorado y verificado la capacidad técnica, financiera y administrativa del Fideicomitente frente a la magnitud del Proyecto, encontrando que a la fecha, cuenta con la necesaria solvencia en dichos ámbitos y por lo mismo no compromete la responsabilidad de la Fiduciaria.

Sexta: La Fiduciaria, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 5.2.1.2 del Capítulo I, título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de manera previa a la celebración del presente Contrato, valoró, verificó y evaluó que la tradición de los Inmuebles no presenta problemas de carácter legal que puedan obstaculizar o impedir el traspaso de la propiedad de las unidades inmobiliarias resultantes a los futuros adquirentes, lo anterior, de acuerdo con el estudio de títulos realizado por *[incluir abogado que realizó estudio de títulos] e incluir la fecha de elaboración del estudio* disponible a la fecha de la evaluación de la Fiduciaria.

Séptima: Este Contrato ha sido libre y ampliamente discutido en todos sus aspectos en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones entre las partes y por ende no constituye un contrato de adhesión.

De conformidad con las anteriores consideraciones, las Partes proceden a suscribir el presente Contrato, de conformidad con las siguientes:

CLAUSULAS

Cláusula Primera. Definiciones y Principios de Interpretación.

1.1. Definiciones.

Para efectos de este Contrato, los términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

“Acreedor Financiero” es [Incluir razón social del Acreedor Financiero], entidad bancaria debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

[Aplica cuando el esquema fiduciario contemple un Crédito Constructor].

“Contrato de Vinculación” es el documento físico o electrónico que será celebrado por la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, el Fideicomitente y los terceros interesados en vincularse al Fideicomiso en calidad de Adquirentes y que será suscrito conforme al modelo que se adjunta como Anexo B.

“Adquirentes” son las personas naturales, jurídicas, fideicomisos o fondos de inversión colectiva, quienes adelantarán previamente el Proceso de Vinculación en la Fiduciaria, con la finalidad de adquirir una o varias Unidades del Proyecto, quienes se adhieren y reconocen los términos del Contrato con la suscripción del Contrato de Vinculación.

“Autoridad Gubernamental” significan las entidades estatales o gubernamentales que expidan o puedan expedir normas, providencias judiciales, actos administrativos, entre otros, ya sean nacionales o extranjeros, cualquiera de los poderes ejecutivo, legislativo o judicial, independientemente de la forma en que actúen, sean nacionales o departamentales, municipales o distritales, así como cualquier órgano de gobierno municipal, cualquier agencia de gobierno, dependencia, secretaría, departamento administrativo, autoridad regulatoria, registro, entidad o tribunal gubernamental (incluyendo, sin limitación, autoridades bancarias y fiscales), organismo descentralizado o entidad equivalente o cualquier departamento u otra subdivisión política de los mismos, o cualquier organismo gubernamental, autoridad (incluyendo cualquier banco central o autoridad fiscal), bolsas de valores, organismos de autorregulación, tribunales de arbitramento o cualquier entidad que ejerza funciones de gobierno, ejecutivas, legislativas, judiciales o de control.

“Beneficiarios” son las personas en provecho de las cuales se celebra y ejecuta el Contrato, son de diferentes clases, según los intereses de cada una y de la Etapa del Proyecto, según se señala en la numeral (ix) de la cláusula 6.2 del Contrato.

“Bienes Fideicomitidos” tiene el significado que se le asigna en la cláusula quinta.

“Certificado Fondo Rotatorio” es el certificado que será entregado a la Fiduciaria para la legalización del Fondo Rotatorio, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la transferencia de los recursos del fondo, suscrito por Revisor Fiscal y Representante Legal *del Fideicomitente*, junto con el visto bueno del Interventor, en la que se indique: (i) el rubro afectado del Presupuesto del Proyecto y el porcentaje de ejecución del respectivo rubro; (ii) nombre e identificación del destinatario del giro; (iii) el concepto del giro; y (iv) los soportes necesarios para la legalización de los recursos utilizados. La certificación deberá ser suscrita en la forma y sustancia del Anexo E.

[Aplica de acuerdo a las necesidades del Proyecto]

“Certificado de Preventas Costos” es el certificado que será entregado por el Fideicomitente en el cual se deberá relacionar los recursos aportados por los Adquirentes y/o los Fideicomitentes en forma detallada para el desarrollo del Proyecto a la Fecha de Suscripción, así como la forma en que se destinaron los recursos en el Proyecto indicando rubro presupuestal correspondiente. Así mismo en dicha certificación se deberá registrar en detalle los desistimientos presentados por los Adquirientes y los montos que efectivamente fueron restituidos, junto con una relación de los costos que fueron cancelados con los Recursos. La certificación deberá ser suscrita en la forma y sustancia del Anexo C.

[Aplica de acuerdo a las necesidades del Proyecto, en el evento en que el Fideicomiso sea constituido con posterioridad a la entrega de los recursos derivados del Encargo Fiduciario administrado por otra sociedad fiduciaria, y cuyo beneficiario sea el Fideicomitente]

“Certificado Conciliación de Costos” es el certificado que será entregado por el Fideicomitente, y que deberá ser suscrito por su representante legal, su revisor fiscal y por el Interventor. La certificación deberá ser suscrita en la forma y sustancia del Anexo D.

“Certificado de Recomposición de Derechos Fiduciarios” es el certificado mediante el cual el Fideicomitente y el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s) notifican a la Fiduciaria, la recomposición del porcentaje de participación de derechos fiduciarios en la forma y sustancia del Anexo F.

Aplica para los casos en que exista(n) Fideicomitente(s) Aportante(s) según la estructura del Proyecto y el pago del Inmueble se deba realizar según las características del Proyecto y lo establecido en el presente Contrato]

“Comité de Seguimiento” tiene el significado otorgado en el numeral (vi) de la sección 6.2. de la cláusula sexta de este Contrato.

“Comodatario” es el Fideicomitente *[Incluir razón social y NIT en caso que sea una sociedad distinta al Fideicomitente]* quien tendrá la tenencia del Inmueble a título de comodato precario de acuerdo con lo establecido el Contrato.

“Condiciones de Entrega de Recursos” son las condiciones establecidas en la cláusula [●] del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.

[Aplica para los casos en que previamente se hubiere celebrado un Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas con la Fiduciaria y/o con otra sociedad fiduciaria]

“Contrato” es el presente contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración.

“Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas” es el contrato de encargo fiduciario de preventas señalado en la consideración [●] del Contrato.

[Aplica para los casos en que previamente se hubiere celebrado encargo fiduciario de preventas con la Fiduciaria y/o con otra sociedad fiduciaria]

“Convenio Electrónico” es el formato establecido como Anexo G del Contrato que deberá entregar el Fideicomitente a la Fiduciaria en la Fecha de Suscripción o posteriormente en caso de existir alguna modificación, dejando sin efectos el inicialmente entregado.

“Costos del Proyecto” son los costos detallados en el Presupuesto de la siguiente manera:

(i) Costos Directos. Son el conjunto de los materiales, equipos y herramientas de la construcción, equipos fijos propios de la construcción que se ejecuta, impuestos propios de la obra, derechos de conexión de servicios, pólizas de seguros directamente relacionados con la obra o los estudios, honorarios de los estudios y demás labores profesionales propias de la obra y por recursos humanos que se deberán ubicar en el sitio de la obra para poder ejecutarla y en general en los que se deba incurrir con el propósito de lograr la culminación del Proyecto. Estos costos los deberá certificar el Fideicomitente a través de su representante legal y del Interventor.

(ii) Costos Indirectos. Son los costos relacionados indirectamente con el desarrollo del Proyecto que no se encuentren establecidos como Costos Directos y que sean certificados por el representante legal y el revisor fiscal/contador, según aplique, del Fideicomitente.

[Incluir las siguientes definiciones, cuando el esquema fiduciario contemple un Crédito Constructor].

“Crédito Constructor” es la operación de crédito constructor que será celebrada por el Deudor con el Acreedor Financiero.

“Crédito Lote” es la operación de crédito para la adquisición del inmueble en que se desarrollará el Proyecto que será celebrada por el Deudor con el Acreedor Financiero.

“Deudor” es el Fideicomitente y/o Fideicomiso (según aplique), quienes tienen la obligación de pagar el Crédito Constructor.

“Codeudor(es)” y/o “Avalista(s)” es el [Fideicomitente, el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s)/Fideicomitente(s) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s) Promotor(es) (incluir según aplique)], quienes tienen la obligación de pagar junto con el Deudor el Crédito Constructor.

“Domicilio” es la ciudad de Bogotá D.C.

“Etapas del Proyecto” son conjuntamente las siguientes etapas:

(i) Etapa de Construcción: inicia una vez se ha cumplido con las Condiciones de Entrega de Recursos y se ha suscrito el acta de inicio de obras por parte del Interventor y el Fideicomitente, y termina con el inicio de la Etapa de Escrituración

(ii) Etapa de Escrituración: inicia una vez se haya finalizado el 100% de la construcción material del Proyecto, lo que se acreditará con un informe suscrito por el Interventor y el Fideicomitente en los términos señalados en el presente Contrato, y termina con la firma del acta liquidación del Fideicomiso.

“Excedentes” o “Utilidades” los Recursos y Bienes Fideicomitados, que se encuentren en el Fideicomiso al momento de proceder con la liquidación del mismo en la Etapa de Escrituración del Proyecto.

“Fecha de Suscripción” es la fecha en que se suscribe el Contrato.

“Fideicomiso” es el conjunto de bienes, derechos y obligaciones constituido mediante el Contrato, de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente Contrato, el cual en adelante se denominará Fideicomiso Inmobiliario de Administración “[•]” identificado con NIT. 830.053.963-6. **“Fideicomitente”** es la sociedad que se encuentra identificada en la comparecencia del Contrato, y quien tendrá la calidad de gerente del Proyecto y constructor del mismo de acuerdo con la Ley Aplicable y quien realiza el aporte de [recursos o el Inmueble] para el desarrollo del Proyecto.

[Incluir “Fideicomitente Aportante” “Fideicomitente Desarrollador” “Fideicomitente Promotor” en caso que sea una persona distinta al Fideicomitente]. [Se deberá incluir anexo con participación.]

“Fiduciaria” es Itaú Fiduciaria Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.

[Incluir las siguientes definiciones, cuando el esquema fiduciario contemple un Crédito Constructor].

“Fuente de Pago” corresponden a los Recursos que efectivamente ingresen al Fideicomiso con los cuales se efectuará el pago del Crédito Constructor a favor del Acreedor Financiero en cumplimiento del Procedimiento de Giros y demás términos establecidos en el Contrato.

“Fondo Reserva Prorratas” es el fondo que se constituirá en los términos y con la finalidad establecida en la sección [] literal a del Contrato con el fin de que la Fiduciaria apropie en un fondo de reserva el porcentaje acordado entre el [Fideicomitente, el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s)/Fideicomitente(s) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s) Promotor(es) (incluir según aplique)] y el Acreedor Financiero, o en su defecto, equivalente a un monto que deberá ser mínimo el []%, de cada uno de los pagos realizados por los Adquirentes en cumplimiento de los términos del Contrato de Vinculación para que con dichos recursos se cancele el valor de las prorratas asociadas a las Unidades del Proyecto. [incluir según sea requerido por el Acreedor Financiero]

“Fondo Rotatorio” es el fondo que se constituirá en los términos y con la finalidad establecida en la sección 6.2 literal (iv) del Contrato. [Aplica de acuerdo a las necesidades del Proyecto]

“Gastos Fiduciarios” tiene el significado otorgado en cláusula décima cuarta literal (i) del Contrato.

“Gastos Financieros” significa los gastos relacionados directamente con el pago de los intereses y capital del Crédito Constructor. [Aplica cuando el esquema fiduciario contemple un Crédito Constructor].

“Giros” son los giros que el Fideicomitente instruya a la Fiduciaria mediante el Procedimiento de Giros. [Aplica cuando el esquema fiduciario contemple giros en reemplazo de pagos]

“Inmueble” significa, conjuntamente, los inmuebles identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria sobre los cuales se desarrollará el Proyecto: *[Incluir descripción de los Inmuebles, respecto de los cuales se haya aportado un estudio de títulos y el formato de verificación de listas restrictivas favorable].*

“Interventor” es la persona natural o jurídica designada por el Fideicomitente, quien será contratado directamente por el Fideicomitente para el control y supervisión del Proyecto, quien ejercerá principalmente las labores de interventoría administrativa previstas en el Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen, reformen o adicionen, y aquellas que se encuentran detalladas en este Contrato y el contrato de prestación de servicios celebrado entre el interventor y el Fideicomitente. La Fiduciaria podrá objetar la designación del interventor por razones tales como vinculación en listas de lavado de activos y/o financiación del terrorismo, o experiencias negativas en anteriores proyectos inmobiliarios desarrollados mediante esquemas fiduciarios administrados por la Fiduciaria. El Interventor deberá ser independiente del Fideicomitente, por lo que no podrá ser empleado, socio, accionista, controlada, controlante, matriz o subordinada del Fideicomitente o tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad o primero civil o primero de afinidad, u ostentar la calidad de compañero permanente en relación con el Fideicomitente o sus representantes legales, o encontrarse inmerso en cualquiera de los supuestos de que trata el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005, o en situaciones de conflicto de interés con el Fideicomitente, todo lo cual será certificado por el Interventor ante la Fiduciaria bajo la gravedad de juramento en los términos del Anexo N.

“Leyes Aplicables” significa, con respecto a cualquier Persona, las normas legales vigentes en Colombia, incluyendo cualquier ley, tratado, reglamento, norma, ordenamiento, estatuto, decreto, ordenanza, acuerdo, concepto, circular, así como cualquier orden, auto, resolución, acto administrativo, y cualquier decisión en firme y obligatoria contenida en un laudo arbitral, un fallo judicial o arbitral o una decisión de cualquier Autoridad Gubernamental que sea aplicable y obligatorio a dicha Persona o a cualquiera de sus propiedades (incluyendo en cada caso las relacionadas con cuestiones ambientales y los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia).

“Mejoras” son las construcciones realizadas sobre el Inmueble por el Fideicomitente, bajo su propio riesgo y responsabilidad, para ejecutar el Proyecto conforme al Presupuesto y que deberán ser certificadas por el Interventor en los tiempos establecidos en el Contrato. En este sentido es claro que es responsabilidad directamente del Fideicomitente certificar con oportunidad las mismas, con el fin que sean registradas las mejoras en los estados financieros del Fideicomiso.

“Ordenador del Gasto” es la Persona que tiene las facultades conferidas por el Fideicomitente para instruir a la Fiduciaria en la realización de Giros y que será indicado en *la [tarjeta de firmas] y en el Convenio Electrónico.*

“Presupuesto” es el presupuesto de obra presentado por el Fideicomitente a la Fiduciaria y el Interventor , *[previamente aprobado por el Acreedor Financiero],* en el cual se reflejan los usos y fuentes de los Recursos, incluyendo los Costos del Proyecto y los Gastos Financieros, adjunto como Anexo H. El presupuesto podrá ser modificado previa aprobación del Interventor *[y del Acreedor Financiero].*

[Ajustar redacción cuando el esquema fiduciario contemple un Crédito Constructor].

“Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento” tendrá el significado otorgado en el numeral (viii) de la sección 6.2. del Contrato.

“Procedimiento de Giros” tendrá el significado otorgado en el numeral (ii) de la sección 6.1. del Contrato.

“Proceso Recomposición de Derechos Fiduciarios” es el proceso establecido en el anexo I].

[Aplica para los casos en que exista(n) [Fideicomitente(s) Aportante(s)/ Fideicomitente Desarrollador/ Fideicomitente Promotor] según la estructura del Proyecto y el pago del Inmueble se realice directamente por el Fideicomitente)]

“Proceso de Vinculación” Corresponde al procedimiento interno establecido por la Fiduciaria para efectos del conocimiento del cliente y origen de fondos el cual incluye el diligenciamiento y suscripción por parte de este último de un formulario de vinculación en el cual se relacionan datos relativos a la identificación del cliente y los recursos a aportar. La Fiduciaria, en desarrollo de dicho procedimiento se reserva la facultad de aceptar u objetar la vinculación en ejecución del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT) sin que tal decisión genere algún tipo de responsabilidad a la Fiduciaria.

“Prorratas” corresponde al porcentaje del capital del Crédito Constructor que ha sido asignado a cada una de las Unidades del Proyecto y el cual deberá ser cancelado por el Deudor y/o los Codeudores, de acuerdo al esquema acordado entre el Fideicomitente y el Acreedor Financiero, y que será informado a la Fiduciaria por el Fideicomitente, junto con cualquier modificación que el mismo llegue a tener durante la vigencia del presente Contrato.

[Aplica cuando el esquema fiduciario contemple un Crédito Constructor].

“Proyecto” tiene el significado establecido en la consideración tercera del Contrato.

“Recursos” son los recursos líquidos que serán administrados en el Fideicomiso y que provienen de las siguientes fuentes: (i) *[aportes que realice el Fideicomitente para la constitución del Fideicomiso y conforme a la factibilidad financiera del Proyecto, en caso de aplicar];* (ii) demás recursos líquidos que por cualquier concepto se transfieran al Fideicomiso por *Fideicomitente(s) Aportante(s)/ Fideicomitente Desarrollador/ Fideicomitente Promotor, según la estructura del Proyecto]*

Numeral (i) aplica para los casos en que previamente se hubiere celebrado encargo fiduciario de preventas con la Fiduciaria y/o con otra sociedad fiduciaria

“Recursos Adquirentes” son los recursos líquidos que serán administrados en el Fideicomiso y que provienen de las siguientes fuentes: *(i) los recursos entregados por los Adquirentes durante la vigencia Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas y que fueron o serán transferidos al Fideicomiso, en su calidad de beneficiario de dicho contrato, en virtud del cumplimiento de las Condiciones de Entrega de los Recursos;* (ii) los recursos transferidos al Fideicomiso por los Adquirentes en cumplimiento de los términos establecidos en el Contrato de Vinculación.

“Recursos Fideicomiso” significa conjuntamente los Recursos y los Recursos Adquirentes, *[recursos derivados de los desembolsos que realice el Acreedor Financiero en virtud del Crédito Constructor]* recibidos en las cuentas y/o fondos del Fideicomiso, y los rendimientos que puedan generar los mismos.

“Unidades del Proyecto” son las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del Proyecto.

“Valor del Contrato” Para todos los efectos legales incluidos los fiscales, las Partes han estimado como valor del Contrato, el valor de las Comisiones Fiduciarias durante toda la vigencia del Contrato.

1.2. Principios de Interpretación.

Salvo que el contexto del Contrato lo requiera de manera diferente, las siguientes reglas serán utilizadas para interpretar el Contrato:

- (i) El singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

(ii) Una referencia a una persona también deberá entenderse que incluye a los sucesores de esa persona, y a sus cesionarios permitidos bajo cualquier acuerdo, instrumento, contrato u otro documento.

(iii) Las referencias a leyes aplicables o a disposiciones legales incluyen todas las leyes aplicables o disposiciones legales adicionadas, extendidas, consolidadas, modificadas o remplazadas de tiempo en tiempo y a cualquier orden, regulación, instrumento u otra disposición realizada en virtud de los mismos.

(iv) Las referencias a este Contrato o a otro documento, cuando sea apropiado, se interpretarán como referencias a este Contrato o documento que lo modifique o remplace de tiempo en tiempo.

(v) Los títulos incluidos en este Contrato han sido incorporados por conveniencia y no se considerarán parte de este Contrato ni limitarán el alcance de los términos y disposiciones del mismo.

(vi) Todos los términos contables que no se encuentren específicamente definidos en este Contrato deberán ser interpretados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y las leyes aplicables a cada una de las Partes, según sea el caso.

(vii) Los términos que no estén expresamente definidos en el Contrato deben interpretarse en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras. No obstante, cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará su significado legal.

(viii) Cualquier notificación o autorización que deba ser otorgada por alguna de las Partes o por el Acreedor Financiero, deberá ser previa, expresa y por escrito, suscrita por representante legal o funcionario facultado.

Cláusula Segunda. Manifestaciones y declaraciones.

2.1. Manifestaciones de las Partes.

(i) Las Partes declaran con la suscripción del Contrato que durante la etapa previa y hasta el perfeccionamiento de este documento, los Fideicomitentes recibieron la información suficiente por parte de la Fiduciaria, sobre los riesgos e implicaciones del esquema fiduciario que se desarrolla y ejecuta por medio del presente contrato, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del Contrato y del alcance de la labor encomendada a la Fiduciaria, así como las dificultades o imprevistos que pueden ocurrir en la ejecución del Contrato, información que comprende cada una de las Etapas del Proyecto, y ante la claridad y suficiencia de la información han decidido contratar bajo los parámetros determinados en este documento.

(ii) .

(iii) Aunque el texto del Contrato fue elaborado por la Fiduciaria, las Partes tuvieron la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcance, de sugerir y discutir modificaciones al mismo, y por ello expresamente manifiestan que el Contrato ha sido libre y ampliamente discutido en todos los aspectos, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones y entienden todas y cada una de las cláusulas en él contenidas y de sus efectos.

(iv) Las Partes podrán acordar que la ejecución y operación del Fideicomiso sea a través de canales tecnológicos, por lo que los documentos que la Fiduciaria llegue a requerir de parte de los Adquirentes o del mismo Fideicomitente *[Fideicomitente Aportante" "Fideicomitente Desarrollador" "Fideicomitente Promotor", en caso de aplicar]*, serán tramitados a través de dichos canales de modo tal que los mismos puedan ser firmados mecánica, electrónica o digitalmente, y en cumplimiento de los términos del Convenio Electrónico.

2.2. Declaraciones e instrucciones del(los) Fideicomitente(s).

En la fecha de firma del Contrato, el(los) Fideicomitente(s) realiza las siguientes declaraciones bajo la gravedad de juramento, y las cuales se entenderán como reafirmadas cada vez que: (i) se transfieran Bienes Fideicomitados al Fideicomiso; y (ii) se realice una modificación al Contrato, según aplique:

DECLARACIONES COMUNES		
(i)	Capacidad	Es una sociedad debidamente constituida y válidamente existente de conformidad con las Leyes Aplicables; <i>Aplica en caso de que sea una Persona Jurídica</i>
(ii)	Facultades	Las personas que actúan en su nombre tienen la facultad, capacidad corporativa, y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del Contrato; en consecuencia, no requieren ningún consentimiento, licencia o autorización de Autoridad Gubernamental en relación con la celebración, transferencia de los Bienes Fideicomitados, y ejecución del Contrato.
(iii)	Titularidad Bienes Fideicomitados	Los Bienes Fideicomitados, excluyendo los Recursos Adquirentes, son de su exclusiva propiedad, y no han sido enajenados, ni prometidos en venta, cedidos, transferidos o de cualquier forma dispuestos a favor de terceras Personas diferentes al Fideicomiso; los mismos se encuentran libres de todo embargo, prenda y libres de impuestos, anticresis y en general de todo tipo de gravamen o limitación de dominio;
(iv)	Conflicto de Interés	La celebración del presente Contrato no representa un conflicto de interés, no obstante lo anterior si eventualmente en la normal administración del Fideicomiso se generan situaciones que configuren conflictos de interés de acuerdo con lo establecido en el numeral 2.2.6 del Capítulo Primero, Título Quinto de la Circular Básica Jurídica y se deberán administrar y revelar de conformidad con lo establecido en el Contrato;
(v)	Actividades Ilícitas	Que los Bienes Fideicomitados no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley Aplicable, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas y como consecuencia de ello a la suscripción del Contrato no se encuentran inmersos en procesos de extinción de dominio.
(vi)	Actuaciones Acreedores o Terceros	Con la celebración del Contrato no busca la protección de sus bienes contra acciones de persecución de sus acreedores o terceros.

(vii)	Solvencia	Declara: (i) encontrarse solvente económicamente y no encontrarse en ninguna causal objetiva de insolvencia bajo el artículo 9 de la Ley 1116 de 2006; (ii) que los bienes de que dispone al momento de la celebración del Contrato, aparte de los que conforman el objeto de éste, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones por ellos contraídas, incluyendo sus accesorios, con anterioridad a la fecha de la celebración del Contrato; (iii) que por la celebración de este Contrato no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado y, asegura además, que el Fideicomiso no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores y sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se compromete a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia en sus declaraciones; y (iv) la transferencia a título de fiducia mercantil de los Bienes Fideicomitados la efectúa en forma lícita y de buena fe.
(viii)	Derechos Fiduciarios	Es el único propietario de los derechos fiduciarios del Fideicomiso y dichos derechos fiduciarios no han sido otorgados en garantía ni comprometidos en favor de Persona alguna.
(ix)	Reglamento Fondo de Inversión	Declara conocer y aceptar el reglamento del Fondo de Inversión Colectivo Abierto Itaú Money Market, el cual fue entregado como Anexo de este Contrato y podrá ser consultado en [*]
(x)	Responsabilidad Fiduciaria	(a) La Fiduciaria responderá hasta por culpa leve. (b) La Fiduciaria responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar el Contrato, pero en ningún caso garantizará el éxito o resultado perseguido ni la restitución efectiva o venta del Bien Fideicomitado, como tampoco el pago de los impuestos y gastos que se ocasionen en desarrollo del Contrato, toda vez que estos pagos solo se podrán efectuar siempre que cuente con los recursos que entregue el Fideicomitente y/o <i>[el Acreedor Financiero]</i>, o con el producto de la venta del Bien Fideicomitado. (c) Exoneran a la Fiduciaria de toda responsabilidad respecto de las obligaciones, deberes, y responsabilidades que en general le correspondan únicamente al Fideicomitente frente a terceros, es decir por concepto de las obligaciones que este último asuma a su cargo y de aquellas otras que se le llegare a originar en razón de sus obligaciones contractuales. (d) La Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente Contrato, como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole razón por la cual el Fideicomitente adquiere la obligación de contratar sus respectivos asesores en dichas materias o en cualquier otra necesaria para la adopción de las decisiones que requiera tomar en desarrollo de este Contrato ; y/o (ii) tampoco rresponderá por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho

		de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales de las demás Partes y/o intervinientes en el presente Contrato, excluyendo a la Fiduciaria.
(xi)	Responsabilidad de las Partes	Todas las Partes responden hasta la culpa leve, salvo el Comodatario que responde hasta la culpa levísima y por el caso fortuito y la fuerza mayor.
(xii)	Información	Declara que la información que ha presentado a la Fiduciaria para su revisión es completa, fidedigna y veraz, que cuenta con la capacidad técnica, financiera y administrativa necesaria para desarrollar el Proyecto, así como con [*] años de experiencia en proyectos inmobiliarios similares al Proyecto por él promovido y que en consecuencia considera que el punto de equilibrio por el establecido no compromete la viabilidad del Proyecto.

Cláusula Tercera. Objeto y Finalidad.

Con el Contrato y conforme con la Ley Aplicable, en forma irrevocable se constituye el Fideicomiso, separado e independiente de los patrimonios de las Partes que intervienen en este Contrato, a través del cual la Fiduciaria siguiendo las instrucciones, reglas y condiciones establecidas en el Contrato realizará la administración de los Bienes Fideicomitados afectos al Proyecto promovido y desarrollado por el Fideicomitente, para tal efecto la Fiduciaria realizará las siguientes actividades:

3.1 Etapa de Construcción

(i) Adquirir y mantener la titularidad jurídica de los Bienes Fideicomitados que se le transfieren a título de fiducia mercantil, y de aquellos que en ejecución del Contrato le sean transferidos incluidas las Mejoras que se realice el Fideicomitente por su cuenta y riesgo en desarrollo del Proyecto.

(ii) Recibir, administrar e invertir los Recursos Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el Contrato.

(iii) Coadyuvar, cuando así lo solicite por escrito el Fideicomitente, en la consecución de permisos y licencias necesarios para el desarrollo del Proyecto.

(iv) *Adquirir la calidad de deudor y celebrar, [en conjunto con los Codeudores], el Crédito Constructor con el Acreedor Financiero, conforme a las instrucciones del Fideicomitente. Así mismo, podrá constituir las garantías reales que se soliciten sobre los Inmuebles para respaldar dichas operaciones crediticias como es la hipoteca abierta sin límite de cuantía.*

(v) *Servir de Fuente de Pago del Crédito Constructor y hacer los pagos a su favor según se señala en la sección [] del presente Contrato.*

(vi) Realizar los Giros [Pagos] que deban efectuarse para el desarrollo del Proyecto, previa aprobación del Interventor, de acuerdo con las instrucciones impartidas por parte del Ordenador del Gasto y los términos establecidos en este Contrato.

(vii) Permitir todas las actuaciones dirigidas a la subdivisión del Inmueble, bajo el entendido en todo caso que el responsable de dichas gestiones es el Fideicomitente, y que ni el Fideicomiso ni [el Fideicomitente]

Aportante, Fideicomitente Desarrollador, Fideicomitente Promotor] serán el(los) titular(es) de las licencias que se tramiten conforme a lo establecido en el decreto 1469 de 2010 y las normas que lo deroguen o modifiquen.

3.2 Etapa de Escrituración

- (i) Transferir de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y en los términos y condiciones establecidas en este Contrato las Unidades del Proyecto a favor de los Adquirentes a título de compraventa, siempre que se cumplan con cada una de las siguientes condiciones: (a) Se haya terminado las obras objeto del Proyecto por parte del Fideicomitente, para lo cual previamente se deberá haber incorporado las Mejoras realizadas en desarrollo de dicho Proyecto, (b) se haya recibido un informe suscrito por el Interventor y el Fideicomitente donde conste que la obra material del Proyecto se ejecutó en su totalidad; (c) se haya efectuado el pago total de la Unidad del Proyecto objeto de transferencia, cuyos recursos deberán ingresar en su totalidad a la cuenta y/o fondo del Fideicomiso; (d) se haya recibido la certificación de Preventas y la Certificación de Costos de dicha unidad; y *(d) el Acreedor Financiero haya consentido la transferencia en la medida que se ha efectuado o se efectuará a su satisfacción el pago de las Prorratas correspondientes a la Unidad del Proyecto.*
- (ii) Entregue al Fideicomitente, en calidad de Beneficiario, los Excedentes, si los hubiere, siempre y cuando se haya dado por concluida la Etapa de Escrituración, se haya cancelado *en su totalidad el Crédito Constructor*; los gastos y Costos del Proyecto, los Gastos Fiduciarios, se haya efectuado la transferencia de todas las Unidades del Proyecto a los Adquirentes, y se haya procedido a iniciar el proceso de liquidación del Fideicomiso.

Parágrafo Primero. En todo caso, El Fideicomitente se compromete con la suscripción del Contrato, a transferir al Fideicomiso, otros recursos en la medida en que se genere una disminución en los ingresos del Fideicomiso, cuando así lo solicite *el Acreedor Financiero* o la Fiduciaria.

Parágrafo Segundo. La Fiduciaria no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del Proyecto, ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del Fideicomitente quien desarrollará por su cuenta y riesgo el Proyecto. El Fideicomitente exime a la Fiduciaria y al Fideicomiso de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016.

Parágrafo Tercero. Ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso tendrán injerencia o llevará a cabo actividades relacionadas con el diseño, gerencia, construcción, comercialización, promoción e interventoría del Proyecto, al ser dichas actividades de exclusiva responsabilidad del Fideicomitente, sin que la Fiduciaria o el Fideicomiso adquiera algún tipo de responsabilidad al respecto.

Cláusula Cuarta. Fideicomiso.

El Fideicomiso se encuentra conformado por un patrimonio autónomo separado e independiente de los patrimonios de las Partes, el cual estará afecto al objeto establecido en este Contrato, según las instrucciones que imparta quien de conformidad con el Contrato se encuentre facultado para hacerlo de tiempo en tiempo.

Tales bienes se mantendrán separados del resto del activo fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios administrados por la Fiduciaria y llevarán su propia contabilidad de acuerdo con los términos fijados por la Superintendencia Financiera de Colombia y conforme a la Ley Aplicable. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el Contrato, de conformidad con lo establecido en la Ley Aplicable.

Cláusula Quinta. Bienes Fideicomitidos.

El Fideicomiso estará conformado por los siguientes bienes y/o recursos (los “Bienes Fideicomitidos”). En consecuencia, formarán parte del Fideicomiso los siguientes bienes y/o recursos cuya transferencia se realizará de la siguiente forma:

5.1 Transferencia de los Recursos Fideicomiso:

La transferencia de los Recursos al Fideicomiso se realizará mediante consignación y/o transferencia en la cuenta bancaria abierta en Itaú Corpbanca Colombia S.A. a nombre del Fideicomiso, y/o en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market administrada por la Fiduciaria.

5.2 Transferencia del Inmueble:

La transferencia de los Inmuebles se realizará por parte de [incluir si es el Fideicomitente o un tercero], previo aporte de un estudio de títulos a satisfacción de la Fiduciaria con el que se acredite que el Inmueble con la información disponible a la fecha, no presenta problemas de carácter legal que pudiesen llegar a obstaculizar o impedir la transferencia de las Unidades Resultantes a favor de los Adquirentes, dentro de los [incluir plazo] siguientes a la firma del Contrato y a favor del Fideicomiso mediante escritura pública debidamente registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente, la cual será un anexo al presente contrato. El correspondiente certificado de libertad y tradición del(los) Inmueble(s) deberá(n) ser remitido(s) por el Fideicomitente a la Fiduciaria dentro del plazo antes señalado, y a partir de dicha fecha cada seis meses dentro de la Etapa de Construcción.

Con fines de claridad, las Partes acuerdan que serán Bienes Fideicomitidos todos los bienes que en el futuro se destinen al desarrollo del Proyecto, o sean del producto del desarrollo del mismo, cuya existencia dependerá de la realización de tales actividades y de su registro como activos del Fideicomiso.

Parágrafo Los Recursos transferidos por los Adquirentes no se entenderán como Bienes Fideicomitidos del Fideicomiso, más se entenderán como recursos aportados al Fideicomiso cuando la Fiduciaria: (i) tenga certeza sobre la consignación de los mismos; (ii) exista la plena identificación del Adquirente propietario de dichos recursos aportados; y (iii) previo surtimiento del proceso de vinculación exigido por la Fiduciaria para los Adquirentes

Cláusula Sexta. Funcionamiento del Fideicomiso

6.1. Reglas Generales de Funcionamiento

6.1.1 Comodato.

La Fiduciaria realizará la entrega de la tenencia del Bien Fideicomitado a título de comodato precario a favor del Comodatario conforme a los siguientes términos:

a) La Fiduciaria no transfiere la propiedad de los Bienes Fideicomitados, a la cual tiene derecho de acuerdo con lo establecido en este Contrato.

b) El Comodatario se obliga a dar el uso normal al Bien Fideicomitado de acuerdo con su naturaleza. El Comodatario y sus funcionarios serán los únicos responsables frente a terceros, la Fiduciaria y ante cualquier Autoridad Gubernamental por el uso y conservación del Bien Fideicomitado. La Fiduciaria podrá exigir la reparación de todo perjuicio y la restitución inmediata del Bien Fideicomitado.

c) El Comodatario se obliga a tener el mayor cuidado en la conservación del Bien Fideicomitado, respondiendo hasta por culpa levisima.

d) El Comodatario declara, con la firma del Contrato, que ha recibido a satisfacción y en perfecto estado el Bien Fideicomitado, salvo el deterioro natural de su uso.

e) El Comodatario responderá por cualquier deterioro del Bien Fideicomitado, así como por su pérdida total o parcial, sin importar la causa y aún ante un caso fortuito o un evento de fuerza mayor.

Parágrafo primero. La Fiduciaria podrá en cualquier momento inspeccionar el Inmueble para comprobar su estado. Lo anterior se realizará con cargo al Fideicomiso y/o al Fideicomitente solidariamente. La Fiduciaria no será responsable por ningún costo, gasto o lucro cesante imputable a las visitas de inspección.

Parágrafo segundo. El Comodatario no podrá (i) restituir el Inmueble sin que la Fiduciaria o la Ley Aplicable así lo exijan, o haya sido previamente acordado con la Fiduciaria en razón a una situación imprevisible o inevitable que impida que el Fideicomitente ejerza la custodia de los Bienes Fideicomitados y en consecuencia se evidencie una afectación o posible afectación a la salvaguardia de los mismos; y/o (ii) arrendarlos, entregarlos o ceder la tenencia a ningún título ni forma contractual.

Parágrafo tercero. El contrato de comodato precario tendrá una duración máxima igual al término del Contrato. No obstante, por su naturaleza de precario, la Fiduciaria podrá darlo por terminado en cualquier momento.

A su terminación, el Comodatario tendrá que restituir el Inmueble. Para lo anterior, el Comodatario deberá:

- (i) Devolver el Inmueble con las Mejoras efectuadas, sin que el comodatario tenga derecho de retención o a ser indemnizado por las expensas que haya hecho para la conservación o mejoramiento de los bienes dados en comodato.
- (ii) Asumir todos los costos y gastos que se generen con la restitución.
- (iii) Restituirlo en la forma y tiempo indicados por la Fiduciaria.

Con fines de claridad, el Comodatario acepta que la Fiduciaria no asumirá ni reconocerá ningún costo o gasto que se haya generado por la conservación del Bien Fideicomitado y por lo tanto el Comodatario no podrá en ningún caso retener el Bien Fideicomitado.

6.1.2 **Procedimiento de Giros** [Pagos]

El Fideicomitente instruirá a la Fiduciaria, por escrito y/o de manera electrónica en los términos del Convenio Electrónico, de los Giros [Pagos] que deberán ser realizados con cargo a los Recursos Fideicomiso. La instrucción donde conste la orden de giro [Pago] deberá ser suscrita por el Ordenador del Gasto y deberá contar con la aprobación del Interventor (la "Instrucción de Giro"), y serán realizados por la Fiduciaria conforme a la prelación y procedimiento que a continuación se señala:

a) **Prelación.** La Fiduciaria apropiará los Recursos Fideicomiso disponibles en el Fideicomiso en el siguiente orden de prelación:

1. Para atender los Gastos Fiduciarios, los cuales serán atendidos de acuerdo con lo establecido en la cláusula décima cuarta del presente Contrato;
2. Para atender los Costos del Proyecto, de conformidad a las Instrucciones de Giro [Pagos] recibidas del Ordenador del Gasto, previa aprobación del Interventor;
3. *Para atender los pagos a favor del Crédito Constructor según se señala en el numeral (xii) de la sección 6.2 del presente Contrato.*

b) Procedimiento:

1. Las Instrucciones de Giro **[Pagos]** que debe efectuar la Fiduciaria deberán ser informadas por el Ordenador del Gasto, previo visto bueno del Interventor.
2. Cada Instrucción de giro **[Pagos]** debe ser escrita y enviada con tres (3) días de antelación indicando los giros a realizar.
3. La Instrucción de Giro **[Pagos]** deberá contener como mínimo la siguiente información:
 - a. Nombre e identificación del destinatario del giro **[Pagos]**.
 - b. Concepto del Giro **[Pago]**.
 - c. Número de la(s) cuenta(s) del destinatario del giro **[Pagos]**, entidad financiera y tipo de cuenta en la que se deben depositar los recursos.
 - d. Monto por girar (valor neto).
 - e. Fecha de la orden de Giro **[Pagos]**.
 - f. Modalidad de Giro **[Pagos]**: Pago ACH.
 - g. El rubro afectado del Presupuesto del Proyecto y el porcentaje de ejecución del respectivo rubro.
 - h. La firma del Ordenador del Gasto.
4. La Fiduciaria únicamente efectuará los giros **[Pagos]** para atender los Costos del Proyecto instruidos cuando se verifiquen las siguientes condiciones:
 - a. Se encuentre debidamente designado el Interventor ante la Fiduciaria.
 - b. Se haya presentado la Certificación de Preventas Costos y la certificación de aportes iniciales del Fideicomitente, en caso de aplicar.
5. La Fiduciaria procederá a efectuar los giros **[Pagos]** por cuenta del Fideicomitente en las fechas establecidas en la Instrucción de Giro **[Pagos]**.
6. La Fiduciaria realizará únicamente los traslados de recursos o giros **[Pagos]** que le indique el Fideicomitente a través del Ordenador del Gasto.
7. El Fideicomitente deberá informar de manera oportuna cualquier cambio en las firmas registradas, las cuales operarán a partir de las veinticuatro (24) horas siguientes a la fecha de radicación de la carta que contenga dicha información.
8. Los giros **[Pagos]** se realizarán únicamente mediante abono en cuenta a través del sistema electrónico ACH, razón por la cual no realizará giros **[Pagos]** sobre cheques en canje.
9. La Fiduciaria procederá a efectuar los giros **[Pagos]** por cuenta del Fideicomitente hasta el monto de los recursos que existiesen en el Fideicomiso y hasta el límite que corresponda a cada uno de ellos.
10. La Fiduciaria no efectuará giros **[Pagos]** sobre canje ni en sobregiro, ni giros **[Pagos]** parciales respecto de las instrucciones de giro **[Pagos]** y no incurrirá en responsabilidad alguna frente al Fideicomitente o terceros, por este hecho.
11. La Fiduciaria procederá a efectuar los giros previa aprobación del Interventor.
12. Al finalizar el Contrato, la Fiduciaria realizará los giros **[Pagos]** que se encuentren pendientes de hacer, con cargo a los Recursos Fideicomiso entregados si los hubiere, y dejará constancia

de este hecho en el acta de liquidación.

La Fiduciaria no será responsable de que las facturas remitidas como soportes para la realización de los Pagos, cumplan los requisitos establecidos en la Ley Aplicable. Dicha verificación será responsabilidad exclusiva del Fideicomitente [Aplica cuando el esquema fiduciario contemple pagos].

c) Inversión de los Recursos

La Fiduciaria recaudará los Recursos a través de las cuentas bancarias abiertas en Itaú Corpbanca Colombia S.A. y/o a través de las participaciones abiertas en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, a nombre del Fideicomiso. A las sumas recibidas se le descontarán los Gastos Fiduciarios.

6.2. Reglas Específicas de Funcionamiento *[Incluir de acuerdo a las particularidades del Proyecto]*

6.2.1 Esquema de Recaudo.

El recaudo de los Recursos transferidos por los Adquirentes en cumplimiento de los términos establecidos en el Contrato de Vinculación, se efectuará a través del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market administrado por la Fiduciaria de tal manera que cada Adquirente recibirá *[incluir mecanismo de recaudo ej. número de convenio y planilla, recaudo a través de taquilla, etc]* mediante la cual realizará las consignaciones en bancos o abonos a través de los medios electrónicos habilitados por la Fiduciaria para tal fin.

6.2.2 Servicios Públicos y Gastos de Vigilancia.

El Fideicomitente estará a cargo del pago de los costos y gastos por servicios públicos, custodia y mantenimiento derivados del Inmueble y/o del Proyecto; quedando facultada la Fiduciaria para exigir en cualquier tiempo que se le demuestre el soporte de cumplimiento de dicha obligación. En el evento en que la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso asuma la tenencia del Inmueble, a partir de ese momento tales gastos se atenderán con cargo y hasta concurrencia de los Recursos Fideicomiso, siendo obligación del Fideicomitente aportar al Fideicomiso los recursos que requiera la Fiduciaria para su pago, cuyas sumas serán informadas previamente.

[Se deberá ajustar lenguaje en el evento en que los costos y gastos asociados a servicios públicos se encuentren debidamente relacionados como costos indirectos en el Presupuesto, y así sea aprobado por el Acreedor Financiero]

6.2.3 Desarrollo del Proyecto.

[Incluir las Etapas del Proyecto de acuerdo a particularidades del Proyecto]

(a) Etapas de Construcción.

Se da inicio a esta fase habiéndose verificado el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral 5.2.1.4, 5.2.1.5 y 5.2.1.6 del Capítulo I, título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia [Para tal efecto se deberá tener en cuenta el check list Fiducia Inmobiliaria].

Es la etapa en la que se lleva a cabo el desarrollo del Proyecto bajo exclusiva responsabilidad del Fideicomitente, en los términos establecidos en el Contrato y con la supervisión y vigilancia del Interventor, de acuerdo con la licencia de construcción y sus respectivas modificaciones.

A partir de la acreditación del cumplimiento de las Condiciones de Entrega de Recursos, la Fiduciaria registrará como Beneficiarios de acuerdo con lo establecido en el numeral (ix) siguiente de esta sección,

y Adquirentes de la Etapa de Construcción a los terceros interesados en vincularse al Proyecto que hayan suscrito o suscriban los correspondientes Contratos de Vinculación con posterioridad a dicho cumplimiento, registrando en la contabilidad del Fideicomiso como una cuenta por pagar (promitentes compradores), caso en el cual, el Fideicomitente podrá acceder a los Recursos Adquirentes.

A partir del inicio de este período, la Fiduciaria pondrá los Recursos del Fideicomiso a disposición del Fideicomitente, para la cancelar la totalidad de Costos del Proyecto de acuerdo con lo establecido en el Contrato.

Durante esta etapa la Fiduciaria registrará las Mejoras de acuerdo al Presupuesto del Proyecto y los Giros *[Pagos]* efectuados de conformidad con las Instrucciones de Giro *[Pagos]*. El cargue de las mejoras deberá realizarse conforme a los informes que mensualmente deberá presentarse a la Fiduciaria en los términos del Contrato.

El término dispuesto para la Etapa de Construcción del Proyecto es de _____ (_____) meses contados a partir de la fecha *de obtención de las respectivas Condiciones de Entrega de Recursos del Proyecto o a partir de la Fecha de Suscripción.*

Con el fin de dar paso a la etapa siguiente del proyecto el Fideicomitente e Interventor deberán:

1. Remitir informe suscrito mediante el cual certifican la culminación de la obra material en su totalidad, y dentro del cual se indique (i) Número de unidades resultantes, (ii) detalle de adquirentes por unidad, (iii) saldos de cartera por Adquiriente.
2. *Certificar el flujo de recursos o los saldos pendientes a percibir con el fin que conbase en los mismos el Fideicomitente acredite que podrá atender el pago del Crédito Constructor según el esquema de Prorratas.*
3. *Adjuntar saldos de obligaciones derivadas del Crédito Constructor.*
4. Certificación remitida por el Fideicomitente en la que se acredite que los Adquirentes se encuentra a paz y salvo por todo concepto derivado del Contrato de Vinculación, relacionando los Adquirentes que cancelarán con crédito hipotecario el valor restante de la Unidad del Proyecto, valor que será desembolsado por la respectiva entidad financiera con posterioridad a la escrituración de la Unidad del Proyecto.

(b) Etapa de Escrituración.

Terminada la Etapa de Construcción, se reciba certificación del Acreedor Financiero del saldo de las obligaciones y manejo de Prorratas y se dé la instrucción a la Fiduciaria de suscribir las minutas de transferencia, se dará inicio a la Etapa de Escrituración, en la que la Fiduciaria suscribirá los actos jurídicos de englobes, desenglobes, subdivisiones y reglamento de propiedad horizontal, siguiendo para el efecto las instrucciones del Fideicomitente.

Durante esta etapa, se procederá, cuando aplique, a ceder a favor de las Autoridades Gubernamentales, de acuerdo con las instrucciones del Fideicomitente, las porciones de terreno correspondiente a las zonas de cesión y a vías locales, lo anterior conforme a los modelos de minutas elaboradas por el Fideicomitente previamente aprobadas por la Fiduciaria.

De igual forma las Partes procederán a suscribir las escrituras de transferencia a título de compraventa de las Unidades del Proyecto, conforme a los modelos de minutas elaboradas por el Fideicomitente previamente aprobadas por la Fiduciaria una vez se valide por parte de la Fiduciaria (i) que la totalidad de los recursos de cada unidad del Proyecto han ingresado a la cuenta del Fideicomiso y/o se cuente con la carta de compromiso de la entidad financiera que haya otorgado crédito al Adquiriente y dentro

de la cual conste el valor a desembolsar y la aceptación irrevocable de consignar los recursos a favor del Fideicomiso; (ii) *que se haya efectuado o se vaya a efectuar el pago de la totalidad de la Prorrata asignada a la Unidad del Proyecto, en virtud de la certificación que para el efecto deberá remitir el Acreedor Financiero;* (iii) se haya recibido la información y certificaciones del costo de cada una de las unidades y el detalle para registro de facturación correspondiente. En todo caso, es entendido que el Fideicomitente comparecerá a suscribir la escritura en calidad de enajenador de la vivienda de conformidad con lo establecido por la Ley Aplicable y en consecuencia responderá por la calidad, estabilidad de la construcción y por evicción y los vicios redhibitorios, entre otras obligaciones derivadas de su calidad de enajenador.

Una vez concluya la etapa de escrituración, lo cual comprenderá todas las Unidades del Proyecto, se procederá a restituir al Fideicomitente *[Incluir en caso de aplicar a los Fideicomitentes Aportantes/ Fideicomitente Desarrollador/ Fideicomitente Promotor]* los Excedentes del Fideicomiso, de conformidad con lo términos del Contrato.

6.2.4 Fondos del Fideicomiso.

[Incluir de acuerdo a las particularidades del Proyecto]

Fondo Rotatorio

Es el fondo que será constituido por la Fiduciaria con los Recursos recaudados durante la Etapa de Construcción, por un valor de hasta _____ de pesos moneda corriente (\$ _____ COP) [no deberá superar el 5% de los Costos Directos del Proyecto], y que serán destinados por el Fideicomitente para sufragar Costos del Proyecto hasta por valor igual o inferior a [] de pesos (\$ [] COP) con excepción del pago de la nómina del Proyecto y pagos parafiscales.

En todo caso, los giros que realice el Fideicomitente con los recursos del Fondo Rotatorio deberán coincidir con los rubros del Presupuesto del Proyecto.

El Fondo Rotatorio será fondeado periódicamente por la Fiduciaria hasta por el monto máximo, previa legalización de los recursos utilizados del mismo en los términos señalados en el Contrato.

Así mismo, para cada legalización de los recursos utilizados, el Fideicomitente deberá certificar a la Fiduciaria, a través de su Interventor, Representante Legal y Revisor Fiscal, que realizó todas las retenciones y descuentos tributarios correspondientes.

6.2.5 Interventor.

El Interventor, que será designado por el Fideicomitente y a satisfacción de la Fiduciaria, desarrollará la labor de vigilancia y control de la construcción del Proyecto, desde el punto de vista técnico, vigilando que los trabajos se lleven a cabo, dentro de los términos contenidos en el Contrato, en cumplimiento del Presupuesto, la buena técnica y la sana administración.

Serán funciones del Interventor, en adición a las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, en la Ley Aplicable, o en reglamentos sobre el desarrollo de esa actividad, y que son propias de su especialidad, que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016:

- (a) Hacer recibo parcial y total del Proyecto, mediante actas de entrega parciales y acta de terminación del Proyecto y recibo, cuya copia deberá ser remitida a la Fiduciaria.
- (b) Realizar los comentarios que considere necesarios a las cuentas que presente el Fideicomitente cuando los conceptos de tales cuentas no se sujeten a lo dispuesto en el Contrato, el Presupuesto del Proyecto, programas, especificaciones, calidad y/o órdenes que sean impartidas por el Fideicomitente en relación con las obras de construcción.

- (c) Aprobar o rechazar el Presupuesto y sus modificaciones, *previa aceptación del Acreedor Financiero.*
- (d) Autorizar cada una de las Instrucciones de Giro *[Pagos]* hasta la terminación del Contrato.
- (e) *[Emitir su concepto para que la Fiduciaria proceda a legalizar los recursos que hayan sido utilizados del Fondo Rotatorio en los términos señalados en el Contrato [incluir en caso de aplicar].*
- (f) Resolver las consultas que presente el Fideicomitente y/o la Fiduciaria en el desarrollo del Proyecto.
- (g) Supervisar los costos, programación y calidad de obra.
- (h) Certificar mensualmente a la Fiduciaria *y al Acreedor Financiero,* mediante comunicación escrita remitida dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, la siguiente información: (i) el porcentaje de avance de la obra; (ii) si se presentan retrasos y las medidas que se han implementado para subsanar dichos retrasos; y (iii) el cumplimiento del Presupuesto.
- (i) Participar en el Comité de Seguimiento, presentar un informe de los avances del Proyecto y cumplimiento del cronograma y del Presupuesto, y cualquier otro hecho relevante respecto a la ejecución del Proyecto.
- (j) Remitir el acta final una vez se notifique por parte del Fideicomitente el inicio de la Etapa de Escrituración. El acta deberá contener al menos un informe detallado con (i) total de Unidades del Proyecto construidas; (ii) el estado de las áreas comunes; (iii) cumplimiento de obligaciones a favor de Autoridades Gubernamentales; y (iv) cumplimiento y culminación del Proyecto con evidencia fotográfica.

6.2.6 Comité de Seguimiento.

[Incluir de acuerdo a las necesidades del Proyecto]

- (a) Es el comité conformado para realizar seguimiento al estado y avance de las obras de construcción, la información contable y financiera del Proyecto, la conciliación de costos del Fideicomiso versus la información contable del Fideicomitente respecto del Proyecto, los giros *[pagos]* que la Fiduciaria efectúe en virtud de las Instrucciones de Giro, entre otros aspectos relacionados con el desarrollo del Proyecto, en virtud del cual no se tomarán decisiones sino simplemente se atenderán los temas con carácter informativo. Integrantes.

El Comité de Seguimiento estará compuesto por dos (2) miembros: (i) el Fideicomitente, o la persona que sea designada por él; y (ii) el Interventor. La Fiduciaria asistirá con voz, pero sin voto, y llevará la labor de secretaria. *De considerarlo necesario o pertinente, los miembros del Comité podrán invitar a un representante del Acreedor Financiero.*

- (b) Reuniones y Convocatoria.

Reuniones ordinarias. Las reuniones ordinarias se realizarán cuando menos una vez cada tres (3) meses, en: (i) la ciudad de Bogotá en el lugar que se señalen en su oportunidad los miembros del Comité; o (ii) a través de medios electrónicos en los términos permitidos por la Ley Aplicable.

Reuniones extraordinarias. El Comité podrá reunirse de manera extraordinaria en cualquier momento cuando se presenten hechos comprobados que afecten el desarrollo y culminación del Proyecto, antes de iniciar la Etapa de Escrituración, cuando se considere necesario para realizar conciliaciones contables o cuando lo estime conveniente cualquiera de los miembros.

Convocatoria. La reunión será convocada por la Fiduciaria mediante comunicación escrita o por correo electrónico, con una antelación no superior a ocho (8) días calendario previo a la fecha del comité. En el aviso de convocatoria se indicará como mínimo el lugar, fecha y hora de la reunión, así como la relación de los asuntos que de carácter informativo se trataran en la misma.

6.2.7 Actas. Los asuntos tratados en comité deberán constar en un libro de actas que para tal efecto deberá llevar la Fiduciaria. Las actas serán suscritas por un presidente y un secretario que serán nombrados por los miembros del comité en cada reunión. En la medida en que se trata de un espacio en el que simplemente se informarán los asuntos relacionados con el Proyecto sus miembros no podrán tomar ningún tipo de decisión en este órgano. **Derechos de los Adquirentes.**

Son derechos de los Adquirentes:

- (a) Que le sean transferidas las Unidades del Proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Contrato.
- (b) Recibir cada seis (6) meses la rendición de cuentas emitida por la Fiduciaria en los términos del Contrato.
- (c) Solicitar el desistimiento del negocio y a que se le restituya el saldo de los recursos aportados, en cumplimiento del Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento.

En virtud del Contrato de Vinculación los Adquirentes no adquieren ni tendrán la condición de Fideicomitentes ni tendrán un beneficio distinto al aquel vinculado al derecho a adquirir la Unidad de Proyecto relacionada en el Contrato de Vinculación, siempre que los Adquirentes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el Contrato de Vinculación, y se haya dado cumplimiento a los términos establecidos en el Contrato. En consecuencia, no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del Proyecto, ni en los excedentes del Fideicomiso.

6.2.8 Procedimiento de Desistimiento y/o Incumplimiento.

Corresponde al procedimiento que se surtirá en caso de que el Fideicomitente informe por escrito a la Fiduciaria que uno de los Adquirentes ha incumplido y/o se reciba una comunicación de desistimiento por parte de algún Adquirente de acuerdo con los términos y condiciones descritos a continuación, lo anterior teniendo en cuenta que los Recursos y Recursos Adquirentes serán destinados al desarrollo del Proyecto y en consecuencia los rendimientos que estos generen al ser administrados en Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money serán propiedad de Fideicomitente:

- (a) Desistimiento.

En caso en que el Adquirente, por su mera voluntad, decida desistir del negocio durante la Etapa de Construcción, el procedimiento a seguir será:

1. Se deberá recibir del Adquirente, con copia al Fideicomitente, una comunicación en la que manifiesta su intención de desistir de la Unidad del Proyecto, señalando la cuenta bancaria a la que se deberán transferir los recursos a girar junto con la certificación bancaria

correspondiente, una vez se hayan descontado (i) las multas, sanciones o penalizaciones acordadas entre el Fideicomitente y el Adquirente y que serán a favor del Fideicomiso (ii) los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo a que haya lugar que estarán a cargo de Adquirente y (iii) en el caso en que los recursos se encuentren administrados en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, se descuenten las comisiones y costos o gastos de acuerdo Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market que estarán a cargo del Adquirente.

2. Se deberá recibir por parte del Fideicomitente, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados desde la recepción de la comunicación indicada en el numeral anterior, la solicitud por escrito del Fideicomitente solicitando dar trámite al desistimiento en la que deberá constar el porcentaje de la multa, sanción o penalizaciones acordadas entre el Fideicomitente y el Adquirente, junto con la comunicación del Adquirente dado lo indicado en el inciso anterior.
3. Siempre que existan recursos disponibles en el Fideicomiso y una vez se hayan recibido las comunicaciones señaladas en los numerales (1) y (2) anteriores, y partiendo que la información relacionada con porcentaje de la multa, sanción o penalizaciones es fidedigna, la Fiduciaria procederá a realizar la devolución correspondiente en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión.
4. Los recursos serán objeto de devolución por parte de la Fiduciaria con cargo a los recursos disponibles en el Fideicomiso. En caso que no existan recursos suficientes para dar cumplimiento a la solicitud de devolución en virtud del desistimiento, la Fiduciaria mantendrá en el balance del Fideicomiso la cuenta por pagar asociada a la solicitud de desistimiento, entendiéndose en este momento la Unidad del Proyecto liberada, y se solicitará al Fideicomitente que aporte los recursos necesarios para realizar la devolución respectiva. En el momento en que se cuenten con los recursos correspondientes en el Fideicomiso, y se haya recibido la instrucción pertinente del Fideicomitente, se procederá a realizar la devolución de los recursos en los términos señalados.

(b) Incumplimiento

Durante la Etapa de Construcción, el procedimiento en caso de incumplimiento por parte de cualquiera de los Adquirentes será:

1. En el evento de un incumplimiento por parte del Adquirente, se deberá recibir del Fideicomitente una comunicación en la que manifieste la ocurrencia del incumplimiento por parte del Adquirente, y por lo tanto la terminación del Contrato de Vinculación señalando: (i) el Adquirente incumplido; (ii) la Unidad del Proyecto; (iii) la cuenta bancaria del Adquirente, a la que se deberán transferir los recursos netos a girar junto con la certificación bancaria, una vez se hayan descontado las multas, sanciones o penalizaciones acordadas entre el Fideicomitente y el Adquirente, y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar y que estarán a cargo del Adquirente; (iv) el documento de identificación y RUT del Adquirente; (v) el valor total de la Unidad del Proyecto; (vi) el valor de los recursos consignados por el Adquirente a la fecha de la solicitud; (vii) el valor de la multa, sanción o penalización que se debe aplicar; y (viii) el valor neto a girar.
2. Una vez se cuente con la totalidad de la información requerida en el numeral anterior, la Fiduciaria, partiendo que la información de la comunicación del Fideicomitente es fidedigna,

Dea favor del respectivo Adquirente en los términos establecidos en el Reglamento del Vehículo de Inversión, previa deducción de las multas, sanciones o penalizaciones aceptadas y acordadas entre el Fideicomitente y el Adquirente y que serán a favor del Fideicomiso, y de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

4. Los recursos serán objeto de devolución por parte de la Fiduciaria con cargo a los recursos disponibles en el Fideicomiso. En caso en que no existan recursos suficientes para dar cumplimiento a la solicitud de devolución en virtud del incumplimiento, la Fiduciaria mantendrá en el balance del Fideicomiso la cuenta por pagar asociada a la solicitud de devolución, entendiéndose en este momento la Unidad del Proyecto liberada, solicitando al Fideicomitente que aporte los recursos necesarios para realizar la devolución respectiva. En el momento en que se cuenten con los recursos correspondientes en el Fideicomiso, y se haya recibido la instrucción pertinente del Fideicomitente, se procederá a realizar la devolución de los recursos en los términos señalados.

6.2.9 Beneficiarios

- (a) Es el mismo Fideicomitente, quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece en el presente Contrato, sin perjuicio de los derechos que se establecen en este Contrato a favor de los Adquirentes. Es reconocido por el Fideicomitente que su beneficio se materializa en la transferencia a su favor de los Excedentes, si los hubiere, siempre y cuando se haya (1) dado por concluida la Etapa de Escrituración, (2) se hayan cancelado: los Gastos Fiduciarios, los gastos y Costos del Proyecto, *el valor total del Crédito Constructor*, (3) se haya efectuado la transferencia de todas las Unidades del Proyecto a los Adquirentes, y (4) se haya procedido a iniciar el proceso de liquidación del Fideicomiso.
- (b) *El(los) Fideicomitente(s) Aportante(s)/Fideicomitente(s) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s) Promotor(es), en caso de aplicar,* respecto de *[incluir descripción del beneficio al que tendría derecho cada uno de los Fideicomitentes]*
- (c) Los Adquirentes quienes hayan suscrito el Contrato de Vinculación, en virtud de los aportes por ellos realizados, conforme al registro que de dichas personas lleva la Fiduciaria. Su beneficio se encuentra vinculado al derecho a adquirir la Unidad de Proyecto relacionada en el Contrato de Vinculación, siempre que los Adquirentes estén al día en el cumplimiento de sus obligaciones pactadas en el Contrato de Vinculación, y se haya dado cumplimiento a los términos establecidos en el presente Contrato.
- (d) *El Acreedor Financiero manifiesta expresamente con la firma del Contrato que (i) conoce y acepta los términos y condiciones de este Contrato; (ii) conoce y acepta el estado de los Bienes Fideicomitados; y (iii) conoce y acepta que se realizarán a su favor los pagos de conformidad con el Contrato.*

6.2.10 Facturación del Fideicomiso.

El Fideicomiso realizará la facturación de la venta de las Unidades del Proyecto, de acuerdo con la Resolución de Autorización de Facturación expedida por la DIAN y la información que suministre el Fideicomitente, requerida por la Fiduciaria para efectos de la emisión de la factura.

6.2.11 Contratación Crédito Constructor, Esquema de Prorratas e Hipoteca

El [Fideicomiso y/o el Fideicomitente] contratará como deudor, con participación de los codeudor(es) y/o avalistas, el Crédito Constructor con el Acreedor Financiero. El Crédito Constructor se encontrará garantizado mediante una hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el Inmueble, para garantizar exclusivamente obligaciones del Fideicomiso. En desarrollo de esta gestión se seguirán las siguientes reglas:

- (a) Los trámites necesarios para la aprobación y desembolso del Crédito Constructor, estarán a cargo del(los) [Fideicomitente, el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s)/Fideicomitente(s) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s) Promotor(es) (incluir según aplique)], quien mantendrá(n) informada a la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso de los trámites respectivos.
- (b) Durante la Etapa de Construcción, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso atenderá el pago de los intereses remuneratorios y/o moratorios asociados al Crédito Constructor con los Recursos Fideicomiso que se encuentren disponibles en el Fideicomiso, en cumplimiento del Procedimiento de Giros. En consecuencia, la Fiduciaria se encuentra facultada para disponer y destinar los Recursos Fideicomiso para el pago de los intereses remuneratorios y/o moratorios asociados al Crédito Constructor de acuerdo al plan de amortización remitido por parte del Fideicomitente y del Acreedor Financiero, sin necesidad que medie instrucción por parte del Fideicomitente.
- (c) Durante la Etapa de Escrituración, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso atenderá el pago del capital del Crédito Constructor de acuerdo al esquema de Prorratas acordado entre [Fideicomitente, el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s)/Fideicomitente(s) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s) Promotor(es) (incluir según aplique)], y el Acreedor Financiero. En consecuencia, la Fiduciaria se encuentra facultada para disponer y destinar los Recursos para el pago del capital asociado al Crédito Constructor de acuerdo al esquema de prorratas, en cumplimiento de las siguientes reglas:
1. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso, apropiara en un fondo de reserva el porcentaje que sea acordado entre [Fideicomitente, el(los) Fideicomitente(s) Aportante(s)/Fideicomitente(s) Desarrollador(es)/Fideicomitente(s) Promotor(es) (incluir según aplique)] y el Acreedor Financiero, o en su defecto, como mínimo el []%, de cada uno de los pagos realizados por los Adquirentes en cumplimiento de los términos del Contrato de Vinculación (el "Fondo de Reserva Prorratas") [Se incluirá en caso que lo exija el esquema aprobado por el Acreedor Financiero].
 2. Los recursos apropiados en el Fondo de Reserva Prorratas serán destinados por la Fiduciaria para abonar al pago de la prorrata asignada a cada Unidad del Proyecto de acuerdo al esquema de Prorratas, sin que medie instrucción por parte del Fideicomitente. [Se incluirá en caso que lo exija el esquema aprobado por el Acreedor Financiero].
- (d) Si los recursos existentes en el Fideicomiso no alcanzaren para atender cualquier pago del Crédito Constructor a favor del Acreedor Financiero, la Fiduciaria le informará este hecho al Fideicomitente para que dentro de los siete (7) días hábiles anteriores a la fecha de pago del Crédito Constructor de acuerdo al plan de amortización, el Fideicomitente aporte los recursos necesarios para completar el giro que debe efectuarse.
- (e) No obstante la instrucción aquí referida, la misma no exonera a los Codeudores del Crédito Constructor, de su obligación de atender directa y oportunamente las obligaciones a su cargo y/o a cargo del Fideicomiso y a favor del Acreedor Financiero.
- (f) Si no hubiere suficientes Recursos Fideicomiso para que la Fiduciaria atienda el pago del Crédito Constructor de acuerdo al plan de amortización, la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso pagará parcialmente hasta concurrencia de los Recursos Fideicomiso existentes en el Fideicomiso, e informará de inmediato a los Fideicomitente de los pagos realizados.
- (g) Cualquier modificación al esquema de Prorratas acordado a la fecha de suscripción del presente Contrato, deberá ser informado por el Fideicomitente y el Acreedor Financiero a la Fiduciaria.
- (h) El Fideicomitente se obliga a informar a los Adquirentes de las Unidades del Proyecto, que sobre las mismas se encuentra constituida y registrada una hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre el Inmueble a favor del Acreedor Financiero, y sólo se procederá con el levantamiento de dicho gravamen cuando el Acreedor Financiero, reciba o vaya a recibir a su satisfacción, el pago de la prorrata asociada a dicha Unidad del Proyecto, según el esquema de Prorratas. Esta situación es conocida y aceptada por

toda las Partes del presente Contrato, por las que en el futuro se adhieran al mismo, y por los Adquirentes de las Unidades del Proyecto mediante el Contrato de Vinculación.

6.2.12 Canjes

[Para la inclusión de Canjes requiere aprobación de la Fiduciaria]]

Se autoriza a que los proveedores del Proyecto que se relacionan a continuación se les asigne y entregue una Unidad del Proyecto como forma de giro de recursos por el trabajo realizado en el Proyecto:

No.	Nombre del Proveedor:	Servicio u Obra:	Monto del servicio u Obra:	Unidad del Proyecto asignada como pago:	Valor Unidad del Proyecto	Saldo pendiente de pago al Fideicomiso
1						
2						
3						

La suscripción de Contratos de Vinculación por parte de los proveedores y su vinculación al Fideicomiso como Adquirentes únicamente podrá efectuarse con los proveedores anteriormente señalados, bajo los términos indicados en esta Sección y cuando se cumpla con todas y cada una de las condiciones indicadas a continuación:

- (i) [Autorización del Acreedor Financiero]
- (ii) Envío a la Fiduciaria de copia de los Contratos de Obra y/o de Prestación de Servicios celebrado entre el Fideicomitente y el Proveedor respectivo.
- (iii) Que el precio de la Unidad del Proyecto en canje corresponde al precio públicamente ofrecido respecto de las demás Unidades del Proyecto que presenten características o condiciones iguales o similares.
- (iv) Que el Fideicomitente y el Interventor certifiquen que el no ingreso de recursos líquidos por la venta de la Unidad del Proyecto en canje no afectará el desarrollo del Proyecto
- (v) Que el Interventor haya emitido un informe en el cual ha dejado constancia: (1) que el Contrato de Obra y/o de Prestación de Servicio con dicho proveedor se ejecutó en forma satisfactoria con un avance de ejecución del cien (100%); y (2) el valor de la Obra y/o servicio, y la manifestación que dicho valor pactado para el(los) Contrato(s) de Obra y/o de Prestación de Servicios suscrito(s) con el proveedor, han sido pactado a precios de mercado.
- (vi) Que el representante legal y revisor fiscal del Fideicomitente certifiquen: (1) Valor de los Contratos de Obra y/o de Prestación de Servicios; y (2) que no se ha presentado ningún requerimiento, queja y/o reclamo y/o demanda por parte de dichos Proveedores.
- (vii) Que el Fideicomitente haya enviado a la Fiduciaria las facturas de los Proveedores que se vincularán como Adquirentes a través de la suscripción de Contratos de Vinculación. El Fideicomitente declara que ha aplicado, declarado y pagado los impuestos correspondientes a las facturas de los Proveedores, por tanto conoce y acepta que será su exclusiva responsabilidad cualquier reclamación, investigación que se derive por dicha declaración y pago.

(viii) *Una vez cumplidos los anteriores requisitos, el Fideicomitente deberá enviar a la Fiduciaria los Contratos de Vinculación donde se deje constancia que se entregará la Unidad del Proyecto respectiva como forma de giro de los recursos pactados por la obra y/o servicios, y que el saldo asociado a la Unidad del Proyecto como la Prorrata asignada a dicha unidad en virtud del esquema de Prorratas, en caso de aplicar, deberá pagarse por el Proveedor directamente en las cuentas del Fideicomiso. En los casos donde exista un saldo de pago y/o Prorrata asignada, la Fiduciaria solo procederá con la escrituración de la Unidad del Proyecto cuando se hayan cumplido todas las condiciones antes señaladas, y se haya recibido el pago del saldo pendiente de pago y/o de la Prorrata asignada a la Unidades del Proyecto cargo del Proveedor respectivo.*

[La presente sección deberá ser ajustada de acuerdo con el esquema de canjes establecido para el Proyecto previamente aprobado por el Acreedor Financiero]

[Incluir reglas específicas adicionales que sean requeridas de acuerdo a las particularidades del Proyecto].

Cláusula Séptima. Obligaciones y Derechos de las Partes.

7.1 Obligaciones de la Fiduciaria.

7.1.1 Obligaciones Generales de la Fiduciaria

Son obligaciones de la Fiduciaria, además de las contenidas en el Contrato, las siguientes:

- (a) Administrar y mantener la titularidad de los Bienes Fideicomitados de acuerdo a los términos establecidos en el Contrato.
- (b) Invertir los Recursos del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Itaú Money Market, y/o en las cuentas bancarias abiertas en las entidades financieras para tal fin.
- (c) Llevar la personería para la protección y defensa del Fideicomiso y de los Bienes Fideicomitados con cargo exclusivo a los Recursos Fideicomiso contra actos de terceros y aún del(los) Fideicomitente(s).
- (d) Contratar los expertos que se requieran para defender o representar los intereses del Fideicomiso, de acuerdo con las instrucciones del Fideicomitente.
- (e) Rendir, semestralmente, cuentas comprobadas de su gestión a los Fideicomitentes, a los Adquirentes y al **Acreedor Financiero** o sus cesionarios, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes cada seis meses a partir de la fecha de suscripción del presente Contrato, con sus respectivos soportes documentales de las actividades que ha llevado a cabo en cumplimiento del Contrato y las Leyes Aplicables. Una vez recibida cada rendición de cuentas, el Fideicomitente, los Adquirentes **y el Acreedor Financiero** tendrán un plazo de diez (10) días hábiles para revisarla y objetarla. Transcurrido este plazo sin que se reciba pronunciamiento alguno, se entenderá que han aceptado en su totalidad el contenido de la rendición de cuentas.
- (f) Mantener los Bienes Fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- (g) Suministrar una clave de consulta que le permita al Fideicomitente en tiempo real, conocer el estado de las participaciones que sean abiertas en el Fondo de Inversión Colectivo Abierto Itaú

Money Market, y/o en las cuentas bancarias de las entidades financieras cuyo titular sea el Fideicomiso.

- (h) Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones. cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este Contrato, o cuando así lo considere necesario. La actuación de la Fiduciaria quedará en suspenso, sin que esto genere responsabilidad alguna a su cargo, hasta contar con las instrucciones solicitadas.
- (i) Pedir instrucciones al Fideicomitente cuando se presenten hechos de fuerza mayor y caso fortuito, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Contrato.
- (j) Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las Leyes Aplicables. Los soportes que se requieran para registrar dicha información contable deberá entregarlos el Fideicomitente a la Fiduciaria, a satisfacción de esta última, con el fin de que se puedan contabilizar. La Fiduciaria no tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la Fiduciaria cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del Fideicomiso.
- (k) Dar cumplimiento a las normas relacionadas con la administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo y exigir al Fideicomitente el suministro y/o la actualización de la información requerida para dar cumplimiento a esta obligación.
- (l) Cumplir con las políticas de publicidad de la Fiduciaria, en consecuencia deberá validar con la Fiduciaria previamente a la difusión de la pieza publicitaria del Proyecto, que esta cumpla con los estándares de la sociedad fiduciaria y los requisitos de la circular básica jurídica para la materia.

7.1.2 Obligaciones especiales de la Fiduciaria en la Etapa de Construcción y Escrituración.

Son obligaciones de la Fiduciaria, además de las contenidas en el Contrato, las siguientes:

- (a) Coadyuvar, cuando así lo solicite por escrito el Fideicomitente, en los trámites necesarios para la obtención de licencias y permisos para el desarrollo del Proyecto durante la Etapa de Construcción; siendo el responsable de dichas gestiones el Fideicomitente, quien asume el riesgo y responsabilidad de cualquier actuación aquí mencionada.
- (b) *[Registrar al(los) Fideicomitente(s) como titular(es) de los derechos fiduciarios y actualizar el porcentaje de los derechos fiduciarios en cumplimiento del Proceso Recomposición Derechos Fiduciarios establecido en el presente Contrato, si a ello hubiere lugar].*
- (c) Entregar los Inmuebles al Comodatario, a título de comodato precario.
- (d) *Suscribir los documentos mediante los cuales se instrumente el Crédito Constructor y se otorgue las garantías exigidas por el Acreedor Financiero, de conformidad con los términos del presente Contrato.*
- (e) *Realizar la transferencia de los Recursos Fideicomiso para atender los pagos del Crédito*

Constructor, en los términos establecidos en el presente Contrato.

- (f) Abstenerse de suscribir el Contrato de Vinculación y/o de recibir recursos de terceros adquirentes sobre las Unidades del Proyecto que no hayan surtido el proceso de vinculación de la Fiduciaria o que como resultado del Proceso de Vinculación la Fiduciaria decida no proceder con la vinculación del tercero adquirente.
- (g) Solicitar semestralmente un certificado de tradición y libertad de los Inmuebles a efectos de verificar que los mismos se encuentran libres de gravámenes, embargos o de cualquier otra afectación inscrita. Luego de construido el proyecto, solicitar un certificado de tradición y libertad de la Unidad del Proyecto objeto de transferencia de manera previa a la suscripción de la escritura pública de transferencia.
Sin perjuicio de lo anterior, la Fiduciaria se reserva la facultad de exigir el aporte de los certificados de libertad de determinados Inmuebles cuando lo considere necesario.
- (h) Registrar los Costos del Proyecto: (i) en la Fecha de Suscripción contra el Certificado de Preventas Costos; (ii) mensualmente durante la Etapa de Construcción contra el Certificado Conciliación de Costos remitido por el Fideicomitente durante los primeros tres (03) días hábiles de cada mes; y (iii) para iniciar Etapa de Escrituración, contra el informe de terminación del Proyecto suscrito por el Interventor y la información recibida para el efecto por parte del Fideicomitente y solicitada por la Fiduciaria.
- (i) Registrar el valor de cada Unidad del Proyecto de acuerdo con los certificados mensuales remitidos por el Fideicomitente.
- (j) Revisar y aprobar todas las minutas de englobe, desenglobe, de reglamento de propiedad horizontal, de transferencia a título de compraventa, y demás minutas necesarias para la transferencia de las Unidades del Proyecto.
- (k) Suscribir las escrituras públicas de englobe, desenglobe y constitución y/o modificación del reglamento de propiedad horizontal y/o de transferencia a título de compraventa, en calidad de vendedor con los Adquirentes, sobre los Inmuebles, previa instrucción del Fideicomitente.
- (l) Abstenerse de realizar el registro de nuevos acreedores financieros, sin la autorización del Acreedor Financiero.
- (m) Abstenerse de restituir al Fideicomitente los Excedentes del Fideicomiso hasta tanto: (i) no se haya pagado en su totalidad el Crédito Constructor; (ii) no se haya dado por concluida la Etapa de Escrituración; (iii) no se haya recibido certificación por parte del Fideicomitente sobre la entrega del 100% de las Unidades del Proyecto a los Adquirentes; (iv) no se hayan cubierto todos los Gastos Fiduciarios; y (iv) no se hayan saneado en debida forma las cuentas de balance del Fideicomiso.
- (n) Las demás que se consignen en el Contrato y la Ley Aplicable.

Parágrafo. Siempre que no se trate de deberes indelegables de la Fiduciaria y en defensa de los Bienes Fideicomitados, esta podrá, cuando lo considere conveniente a los intereses del Fideicomitente y/ o del Fideicomiso y previo el visto bueno del Fideicomitente, que deberá impartirse por escrito, delegar alguna de las gestiones a él encomendadas, bajo su cuenta y riesgo. La delegación se deberá efectuar a personas o entidades que, según su criterio, sean aptas para la eficiente ejecución de la labor delegada. En casos en los que el

Fideicomiso se vea perjudicado y no haya recibido una autorización del Fideicomitente en un plazo no mayor a tres (3) días, la Fiduciaria podrá actuar sin el visto bueno, pero deberá informar de ello inmediatamente al Fideicomitente, relacionando de manera clara las gestiones delegadas e informando el tercero que será el encargado de desarrollar dicha delegación de actividades.

7.2 Derechos de la Fiduciaria.

Son derechos de la Fiduciaria:

- (a) Cobrar las Comisiones Fiduciarias establecidas en el Contrato.
- (b) Descontar automáticamente de los Recursos Fideicomiso las sumas de dinero necesarias para garantizar el cumplimiento del Contrato.
- (c) Solicitar cualquier tipo de modificación a las escrituras públicas que requieran su firma.
- (d) Renunciar a su gestión en los términos señalados en la Ley Aplicable.
- (e) Solicitar al Fideicomitente y/o Adquirentes la información que considere pertinente para dar cumplimiento al Proceso de Vinculación.
- (f) *[Solicitar periódicamente al Acreedor Financiero la información técnica del Proyecto necesaria para establecer el estado de las obras, situación que el Acreedor Financiero declara aceptar como obligación a su cargo]*

Los eventuales retardos de la Fiduciaria para ejercer los derechos aquí mencionados o establecidos en la Ley Aplicable no se entenderán como una modificación a los términos del mismo, o como una renuncia por parte de la Fiduciaria a exigir la indemnización de perjuicios correspondiente o el cumplimiento del Contrato.

7.3 Obligaciones del Fideicomitente.

Son obligaciones del Fideicomitente, además de las establecidas en la Ley Aplicable y en el Contrato, las siguientes:

7.3.1 Obligaciones Generales

- (a) Otorgar pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de la Fiduciaria.
- (b) Realizar el pago de los Gastos Fiduciarios.
- (c) Transferir la totalidad de los Bienes Fideicomitados en los términos señalados en el Contrato.
- (d) Emplear el mayor cuidado en la conservación de los Bienes Fideicomitados.
- (e) Mostrar como soporte ante la autoridad pertinente los documentos necesarios para acreditar la transferencia de propiedad de los Inmuebles al Fideicomiso y la imposibilidad de perseguir los mismos.
- (f) Entregar semestralmente a la Fiduciaria los certificados de tradición y libertad actualizados de los Inmuebles durante la etapa de construcción del proyecto, y luego de construido el proyecto, de manera previa a la suscripción de la escritura pública de transferencia de la Unidad del Proyecto, aportar un certificado de tradición y libertad de la unidad.

Sin perjuicio de lo anterior, el Fideicomitente dentro de los tres (3) días hábiles contados a partir de la solicitud que efectúe la Fiduciaria deberá aportar los certificados de tradición y libertad de las Unidades del Proyecto que esta última requiera.

- (g) Dar aviso a la Fiduciaria de cualquier hecho o circunstancia que dificulte o imposibilite el cumplimiento de sus obligaciones derivadas del Contrato o que puedan afectar los Inmuebles.
- (h) Instruir la Fiduciaria en todos los eventos en que ésta se lo solicite.
- (i) Prestar todo el soporte técnico y administrativo que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones y finalidad del Contrato.
- (j) Verificar las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial a efectos de la suscripción de las escrituras de englobe y desenglobe sobre las Unidades del Proyecto, y en general, para el desarrollo, promoción y ejecución del Proyecto.
- (k) Impedir cualquier tipo de usurpación y perturbación sobre los Inmuebles, siendo de su cargo la indemnización de perjuicios a que haya lugar frente al Fideicomiso.
- (l) Declarar y pagar a partir de la suscripción del Contrato el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que graven los Inmuebles y remitir copia de dichas declaraciones a la Fiduciaria.
- (m) Mantener los Inmuebles a paz y salvo en lo concerniente al pago de toda clase de impuestos, servicios públicos y demás gastos asociados.
- (n) Efectuar todas las liquidaciones, retenciones, presentación y pago a las entidades fiscales correspondientes, por concepto de retenciones en la fuente, IVA, ICA, entre otros, de cada uno de los giros realizados.
- (o) Informar a la Fiduciaria cuáles son los giros que están exentos de impuestos y de transacciones financieras. El Fideicomitente será responsable ante las autoridades competentes por las retenciones respectivas aplicables a los giros instruidos al Fideicomiso, por lo que mantendrá indemne a La Fiduciaria por cualquier requerimiento administrativo relacionado con las obligaciones fiscales derivadas de los mismos.
- (p) En atención a las disposiciones de los artículos 102, 271-1 del Estatuto Tributario y demás normas que lo modifiquen y/o complementen, la Fiduciaria, en principio es el encargado de cumplir los deberes formales cuando la Ley le imponga estas obligaciones. Ahora bien, por medio del presente Contrato se establece que en todo caso será responsabilidad del Fideicomitente incluir en las declaraciones que tenga a su cargo de conformidad con la Ley aplicable, la información necesaria para determinar las bases y elementos de las correspondientes obligaciones efectuando un análisis de la información que le sea suministrada frente a la normativa tributaria que le sea aplicable a su caso concreto.
- (q) En el evento en que el Fideicomitente actúe como mandatario de la Fiduciaria, de acuerdo con la normativa tributaria de mandato, artículos 1.2.4.11 y 1.6.1.4.9 del Decreto 1625 de 2016 y disposiciones que los modifiquen y/o complementen, el Fideicomitente deberá efectuar las retenciones en la fuente que correspondan teniendo en cuenta la calidad la Fiduciaria, en calidad de mandante. De igual forma, el Fideicomitente deberá expedir las facturas o documentos equivalentes que correspondan así como las certificaciones tributarias y

reportes de información exógena nacional y territorial que le sean exigibles por ostentar la calidad de mandatario. Así mismo, el Fideicomitente estará obligado a expedir a la Fiduciaria una certificación firmada por contador público o revisor fiscal según corresponda en el que se detalle el concepto y cuantía de los costos, deducciones, impuestos descontables, devoluciones y demás hechos económicos a los que tenga derecho la Fiduciaria, en calidad de mandate, dentro de los tres (03) primeros días hábiles siguientes al cierre del mes, para que estas sean reconocidas en los estados financieros del Fideicomiso y obligaciones tributarias del mismo periodo en las que fueron emitidas.

- (r) Entregar a la Fiduciaria una certificación dentro de los tres (03) primeros días hábiles siguientes al cierre del mes, firmada su Revisor fiscal o Contador, en la que se indique que el Fideicomitente está reteniendo, declarando, y pagando los impuestos derivados de los giros que ha instruido realizar a la Fiduciaria, conforme a las condiciones señaladas en este Contrato, así mismo expedirá los certificados de retenciones y cumplirá con el reporte de información exógena ante las entidades tributarias. Ante el incumplimiento de esta obligación la Fiduciaria se abstendrá de seguir ejecutando desembolsos y/o restituciones hasta la presentación de las mismas. El Fideicomitente será responsable de los perjuicios que le pueda causar a la Fiduciaria y/o al Fideicomiso por los retardos en la entrega de esta información.
- (s) Es responsabilidad del Fideicomitente preparar y presentar las declaraciones de renta y demás impuestos a su cargo; y asumir todas las obligaciones y cargas fiscales que le correspondan como Fideicomitente y/o Beneficiario, en especial, para efectos de hacer y presentar las declaraciones de renta y demás impuestos a su cargo. En todo caso, la Fiduciaria no será responsable por tal información ni por las declaraciones de impuestos a cargo del Fideicomitente y/o Beneficiario.
- (t) El Fideicomitente y/o Beneficiario se obliga irrevocablemente a (a) mantener indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso por cualquier requerimiento que éste reciba de las autoridades fiscales o tributarias; y (b) atender en forma directa tales requerimientos y, por tanto, asumirá todas las consecuencias y los costos que de ellos se deriven.
- (u) En caso que el Fideicomiso no cuente con los recursos necesarios para sufragar las obligaciones tributarias asociadas a la operación del Fideicomiso, como por ejemplo, pero sin limitarse a, la retención en la fuente por renta y/o retención por ICA, según aplique, el Fideicomitente deberá abonar a la cuenta del Fideicomiso que le informe la Fiduciaria el monto correspondiente para el pago de los (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. El Fideicomitente no podrá instruir a la Fiduciaria para descontar los recursos de los citados impuestos directamente de los Recursos Fideicomiso disponibles en el Fideicomiso. En cualquier caso, los recursos requeridos siempre deben estar disponibles en el Fideicomiso de manera previa a la suscripción por parte de la Fiduciaria de la escritura pública de compraventa de cada una de las Unidades del Proyecto.
- (v) Entregar a la Fiduciaria las políticas contables aplicables de acuerdo con lo que señala la reglamentación expedida la Superintendencia Financiera, incluyendo la Circular 030 de 2018.
- (w) Suministrar, a solicitud de la Fiduciaria, toda la información que este requiera para efectos de realizar los registros contables del Fideicomiso.
- (x) Enviar la información de los Adquirentes solicitada por la Fiduciaria para realizar el Proceso de Vinculación de la Fiduciaria.

- (y) Instruir a la Fiduciaria la constitución de la hipoteca abierta sin límite de cuantía sobre los Inmuebles exigida por el Acreedor Financiero, en los términos establecidos en el Contrato.
- (z) Colaborar con el Revisor fiscal de la Fiduciaria para verificar que los registros contables se encuentran correctos y cumplen todos los requisitos establecidos por la Ley Aplicable.
- (aa) Entregar al Revisor fiscal de la Fiduciaria la información y/o documentos que requiera para: (i) realizar el dictamen de los estados financieros del Fideicomiso y (ii) obtener evidencia válida y suficiente sobre las operaciones realizadas por el Fideicomiso y/o Fideicomitentes, así como entregar los documentos que soportan los registros correspondientes en cada caso.
- (bb) *Remitir a la Fiduciaria, la constancia de consignación del cheque y/o transferencia del giro realizado en favor de los Fideicomitentes Aportantes y el Certificado Reconposición de Derechos Fiduciarios en los términos establecidos en el Contrato, en caso de aplicar.*
- (cc) Remitir trimestralmente a la Fiduciaria una comunicación suscrita por representante legal y revisor fiscal en virtud de la cual certifique que no han recibido recursos directamente o por medio de sus promotores, sus agentes o empleados por parte de los Adquirentes.
- (dd) *En caso que el Fideicomiso sea el responsable de emitir las facturas, remitir a la Fiduciaria junto con cualquier otra información adicional requerida por la misma, una certificación suscrita por su Representante Legal y Revisor fiscal que cuente, como mínimo, con la siguiente información:*
 - 6.2.10.1.1.1 Identificación del tercero con nombre e identificación*
 - 6.2.10.1.1.2 Número de la unidad*
 - 6.2.10.1.1.3 Valor de venta de la unidad*
 - 6.2.10.1.1.4 Costo de venta de la unidad*
 - 6.2.10.1.1.5 Utilidad de la venta de la unidad*
- (ee) Actualizar anualmente, o con una periodicidad inferior de así exigirlo la Fiduciaria, su información financiera con el objeto de dar cumplimiento a las normas y políticas de Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT).
- (ff) [Cumplir con las leyes, licencias, permisos o autorizaciones en materia ambiental necesarios para el desarrollo del Proyecto, así como diseñar e implementar todas las acciones y medidas de manejo necesarias para prevenir, controlar, mitigar y compensar de manera adecuada y oportuna cualquier hecho que pueda generar un riesgo o impacto ambiental]. *[Esta obligación podrá ser ajustada de acuerdo con lo que sea acordado con el Fideicomitente.]*
- (gg) Las demás establecidas en la Ley Aplicable y el Contrato.

7.3.2 Obligaciones especiales relacionadas con el desarrollo del Proyecto

- (a) Realizar la definición, diseño, construcción, comercialización, venta, promoción y gerencia del Proyecto.
- (b) Obtener y mantener vigentes, a su propio nombre, las licencias, permisos y demás requisitos exigidos por las autoridades competentes, como requisitos previos para desarrollar el Proyecto.

- (c) Presentar a la Fiduciaria el Certificado Preventas Costos, a entera satisfacción de esta última.
- (d) Abstenerse de recibir dinero, aportes, cuotas o anticipos de los Adquirentes,
- (e) Indicar a los Adquirentes la cuenta bancaria y/o fondo de titularidad del Fideicomiso en la que deberán consignar el dinero, aportes, cuotas o anticipos a la que estén obligados, de conformidad a lo establecido en el Contrato de Vinculación.
- (f) El Fideicomitente se obliga a no recibir directamente o por medio de sus promotores, agentes o empleados, dinero, aportes, cuotas o anticipos de los Adquirentes, debiendo en consecuencia indicarles que las mismas deben ser consignadas única y exclusivamente en la cuenta indicada por la Fiduciaria.
- (g) Responder por la calidad y estabilidad del Proyecto y por el deterioro, pérdida total o parcial de los Inmuebles.
- (h) Suministrar mensualmente durante la Etapa de Construcción a la Fiduciaria, dentro de los tres (3) primeros días hábiles de cada mes, un informe mensual suscrito por su representante legal y revisor fiscal por medio del cual se certifique: (i) el avance de obra del Proyecto; (ii) el estado del Proyecto; (iii) el estado de la cartera del Proyecto y las ventas del Proyecto; y (iv) las Mejoras y su valor que se hayan ejecutado en los Inmuebles discriminada por cada Unidad del Proyecto, previo visto bueno del Interventor.
- (i) Suministrar mensualmente durante la Etapa de Construcción a la Fiduciaria, dentro de los dos (2) primeros días hábiles de cada mes el Certificado Conciliación de Costos.
- (j) Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los Adquirentes y, en general, toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del Fideicomiso.
- (k) Certificar semestralmente a través de su Representante Legal y su Revisor fiscal que los Recursos Fideicomiso han sido destinados única y exclusivamente a la ejecución del Proyecto.
- (l) Entregar a la Fiduciaria, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción, los Contratos de Vinculación, el formulario de vinculación y cualquier otro documento solicitado por la Fiduciaria, debidamente diligenciados por cada uno de los Adquirentes y sus respectivos anexos.
- (m) Efectuar las actividades de cobro pre jurídico y jurídico de las obligaciones a cargo de los Adquirentes, así como asumir la responsabilidad por el cumplimiento de las obligaciones de pago y transferencia de recursos a cargo de los Adquirentes. En consecuencia, la Fiduciaria no será responsable de la cartera que pueda surgir con ocasión de la mora en los pagos bajos las promesas de compraventa, ni de su cobro jurídico o prejurídico.
- (n) Remitir a la Fiduciaria copia de cualquier modificación al Presupuesto, previamente aprobada por el Interventor y el *[Acreedor Financiero]*.
- (o) Remitir a la finalización de la construcción del Proyecto: (i) certificación suscrita por el Fideicomitente y el Interventor en la que se registren los Costos del Proyecto y (ii) informe de terminación del Proyecto suscrita por el Fideicomitente y el Interventor.

(r)

- (p) Exigir a los contratistas y proveedores las pólizas de seguros que mitiguen los riesgos asociados a un eventual incumplimiento de sus obligaciones
- (q) Contratar y mantener durante toda la vigencia del Contrato las pólizas de seguros, de acuerdo con lo establecido en el anexo L¹ con una compañía legalmente establecida en Colombia, previamente aprobada por la Fiduciaria.
- (s) Enviar a la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la Fecha de Suscripción copia de la constitución de las pólizas de seguros.
- (t) Informar a la Fiduciaria sobre la ocurrencia de cualquier siniestro, así como de cualquier reclamación y/o afectación de las pólizas de seguros previstas en el Contrato para en desarrollo y ejecución del Proyecto.
- (u) Realizar la contratación y designación de un Interventor, previo visto bueno de la Fiduciaria.
- (v) Permitir, en cualquier momento, el acceso a los Inmuebles al Interventor y a la Fiduciaria o las personas designados por estos.
- (w) Realizar la entrega de las zonas comunes a los Adquirentes una vez se constituya el régimen de propiedad horizontal y de acuerdo con los términos del Proyecto.

7.3.3 Obligaciones especiales del Fideicomitente relacionadas con la escrituración y entrega de las Unidades del proyecto

- (a) Instruir a la Fiduciaria la suscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se transfiera, a título de compraventa, las Unidades del Proyecto a favor de los Adquirentes. Se deberá adjuntar a dicha instrucción una comunicación suscrita por su revisor fiscal y representante legal en la que: (i) se certifique que el Adquirente se encuentra a paz y salvo de las obligaciones bajo el Contrato de Vinculación; (ii) se señala que la prorrata asignada a dicha unidad en virtud del esquema de Prorratas ha sido cancelada o se cancelará en su totalidad y que por lo tanto el Acreedor Financiero se encuentra dispuesto a liberar exclusivamente la hipoteca que recae sobre dicha Unidad del Proyecto; y (iii) se señalen los costos de venta y el valor de venta de la Unidad del Proyecto, que deberá estar acorde a la factura emitida sobre la Unidad del Proyecto correspondiente.
- (b) Elaborar las minutas de englobe, desenglobe, de reglamento de propiedad horizontal, de transferencia a título de compraventa, y demás minutas necesarias para la transferencia de las Unidades del Proyecto.
- (c) Adelantar las gestiones necesarias con el fin de protocolizar con cada escritura pública de transferencia, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, en el evento que sea aplicable.
- (d) Realizar la entrega de las Unidades del Proyecto a los Adquirentes, una vez se haya procedido a suscribir la escritura pública de compraventa en los términos del presente Contrato.
- (e) Adelantar todas las gestiones necesarias para garantizar que los Inmuebles sean liberados de la hipoteca abierta sin límite de cuantía en mayor extensión constituida sobre los mismos, una

¹ Este anexo se encuentra en elaboración con el apoyo de un técnico en seguros.

vez se haya cancelado la prorrata asignada a cada Unidad del Proyecto en virtud del esquema de prorratas.

- (f) Asumir cualquier responsabilidad ante los Adquirentes ante la imposibilidad de liberar la hipoteca abierta sin límite de cuantía en mayor extensión constituida sobre los Inmuebles frente a los Adquirentes, el Acreedor Financiero y cualquier tercero.
- (g) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los Inmuebles y de las Unidades del Proyecto, conforme a la Ley Aplicable, obligación que hacen extensiva no sólo hacia la Fiduciaria, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los Inmuebles o sus desmembraciones, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción del Proyecto en los predios vecinos de los Inmuebles, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al Fideicomiso y a la Fiduciaria en dicho sentido. Desde ahora se entiende que el Fideicomitente ha autorizado a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados, sin que la Fiduciaria tenga responsabilidad alguna por este concepto.
- (h) Responder ante la Fiduciaria, el Fideicomiso y Adquirentes por los cargos no pagados a las entidades de catastro o municipales y prestadoras de servicios públicos domiciliarios. El Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria, para hacer constar esta cláusula en las escrituras por las que llegue a transferir las Unidades del Proyecto, sin que la Fiduciaria tenga responsabilidad alguna por este concepto.
- (i) Enviar, a solicitud de la Fiduciaria, el certificado de tradición y libertad de cada una de las Unidades del Proyecto, una vez se realice el registro de la transferencia a favor del Adquirente.
- (j) Mientras no se dé cumplimiento a estas obligaciones o mientras esté pendiente algún trámite asociado al desarrollo del Proyecto, el Fideicomiso no podrá ser liquidado y se continuará causando las comisiones establecidas en este Contrato.

7.4 Derechos del Fideicomitente.

El Fideicomitente tendrá derecho a:

- (a) Decidir sobre la distribución de los Bienes Fideicomitados a la liquidación del Fideicomiso, y a que le sean entregados los Excedentes, siempre que: (i) se haya dado por concluida la Etapa de Escrituración, (ii) *[se haya cancelado en su totalidad el Crédito Constructor]*, (iii) los gastos y Costos del Proyecto, (iv) los Gastos Fiduciarios y (v) se haya iniciado con el trámite de liquidación del Fideicomiso.
- (b) Solicitar los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Ley Aplicable.
- (c) Solicitar la remoción de la Fiduciaria, cuando se den las causales previstas en la Ley Aplicable.

7.5 Obligaciones del Fideicomitente Aportante.

[Incluir en caso que sea una persona distinta al Fideicomitente]

- (a) *Salir al saneamiento de los Inmuebles hasta la transferencia de los mismos en los términos del Contrato.*
- (b) *Informar oportunamente a la Fiduciaria cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los Inmuebles.*

(c) Remitir a la Fiduciaria el Certificado de Recomposición de Derechos Fiduciarios en los términos establecidos en el Contrato, si a ello hubiere lugar.

(d) El Fideicomitente Aportante, no asume ninguna obligación relacionada con la construcción, promoción, gerencia o diseño del Proyecto, toda vez que estas obligaciones competen únicamente al Fideicomitente.

7.6 Derechos del Fideicomitente Aportante.

El Fideicomitente Aportante tendrá derecho a:

(a) Solicitar los informes a los que haya lugar, y a que les sea presentada la rendición semestral de cuentas en los términos establecidos en la Ley Aplicable.

Cláusula Octava. Responsabilidad de la Fiduciaria.

El alcance de la responsabilidad de la Fiduciaria respecto de la suscripción, ejecución y terminación del Contrato se establece de la siguiente manera:

- (i) La responsabilidad será de medio y no de resultado.
- (ii) Solo responderá hasta de la culpa leve.
- (iii) La Fiduciaria y el Fideicomiso no serán responsables por:
 - (a) El éxito del Proyecto;
 - (b) El cumplimiento de las obligaciones del Fideicomitente y/o Adquirentes,
 - (c) La aprobación o ejecución del Presupuesto, el adelanto, estabilidad, calidad, suspensión o terminación del Proyecto, los desarrollos, construcciones y demás obras que se realicen en los Inmuebles, los plazos de entrega, la determinación del costo o precio de venta del Proyecto. El Fideicomiso no será garantía, ni fuente de pago de las sanciones, multas o perjuicios que deba pagar el Fideicomitente en virtud de dichos actos.
 - (d) Garantizar una tasa fija de rendimiento sobre las inversiones que llegare a realizar ni por la devaluación, revaluación, inflación, desvalorización de los títulos, oscilaciones de mercado, congelación, cierre o baja de las tasas de interés o rendimientos de las mismas. Por lo anterior, en caso de que dichas inversiones generen pérdidas, éstas serán asumidas exclusivamente por el Fideicomitente.
 - (e) Responder por las reparaciones, servicios, daños o cualquier otro pago que deba efectuarse relacionado con los Inmuebles.
 - (f) Por el saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y/o los resultantes de la construcción de los Inmuebles.
 - (g) Asumir con recursos propios financiación alguna necesaria para el cumplimiento del Contrato.
 - (h) Por la terminación, calidad, cantidad o precio de las Unidades del Proyecto.
 - (i) Las relaciones contractuales y obligaciones adquiridas única y exclusivamente por el

Fideicomitente, la titulación o condiciones en materia técnica, arquitectónica, constructiva, financiera o de cualquier otra orden relacionada con el Proyecto.

- (j) La obtención de licencias, permisos o documentos necesarios para adelantar el Proyecto.
- (k) El cumplimiento de obligaciones laborales frente a las personas vinculadas con el Fideicomitente o frente a contratistas y subcontratistas, ni por el cumplimiento de las obligaciones laborales, civiles y comerciales que celebre o le corresponda asumir al Fideicomitente.
- (l) Por eventuales incumplimientos en los pagos y/o giros que deban efectuarse a favor de los terceros destinatarios de estos en el evento en el que el Fideicomiso no disponga de recursos suficientes para atender los mismos.
- (m) La Fiduciaria no actuará en desarrollo del mismo como asesor jurídico, tributario, financiero, técnico, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el Fideicomitente, los Adquirentes y/o Beneficiarios o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos, quienes de considerarlo, deberán contratar a sus propios asesores en las materias en mención.
- (n) Por el depósito, vertimiento, encerramiento, desecho, mantenimiento, tratamiento, producción, manipulación, procesamiento, fabricación, recolección, clasificación, o presencia en los Inmuebles, de cualquier químico, material o sustancia cuya emisión o exposición esté prohibida, limitada o regulada bajo la ley Aplicable.
- (o) Por el cumplimiento de las condiciones acordadas por el Fideicomitente en los contratos de promesa de compraventa, entendido este como un documento privado celebrado entre el Fideicomitente y los Adquirentes, respecto del cual ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso es parte, o el Crédito Constructor o en cualquier otro contrato celebrado por el Fideicomitente con terceros;
- (p) Por hechos de fuerza mayor o caso fortuito;
- (q) Por hechos y/o acciones de terceros;
- (r) Por la violación de deberes u omisiones legales y/o contractuales del Fideicomitente;
- (s) Por daños que, directa o indirectamente, se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o uso del Bien Fideicomitado, exonerando a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad contractual y/o extracontractual, incluyendo daño a terceros.

(iv) La Fiduciaria en relación con actos u obligaciones del Fideicomiso, actúa única y exclusivamente como vocera, representante y/o administradora del mismo y en ningún caso es obligada directa o solidaria de las obligaciones relacionadas sus actividades.

Parágrafo. El(los) Fideicomitente(s) indemnizará(n) y mantendrá(n) indemne a la Fiduciaria y el Fideicomiso, sus representantes, agentes, funcionarios, asesores o empleados por cualquier pasivo, obligación, pérdida, daño, sanción, queja, reclamo, acción, demanda, juicio, sentencia, costos y gastos documentados (incluyendo, sin limitación, aquellos derivados del incumplimiento de las leyes y preceptos ambientales, y gastos y honorarios documentados de abogados), causados, impuestos o interpuestos en contra de la Fiducia y/o el Fideicomiso que resulte de las instrucciones, operaciones o actos del(los) Fideicomitente(s) previstos en este Contrato y/o

cualquier otra obligación que la Autoridad Gubernamental establezca a cargo del Fideicomitente. Así mismo, frente a los gastos de defensa, honorarios externos en que incurra la Fiduciaria por asuntos inherentes a su calidad de vocero del Fideicomiso el Fideicomitente se obliga a cancelar el valor de los respectivos costos y gastos, los cuales se podrán cancelar con los recursos administrados en el Fideicomiso. .

Cláusula Novena. Vigencia y terminación.

El Contrato estará vigente hasta el cumplimiento de su objeto.

En todo caso, el Contrato podrá terminarse por alguna de las siguientes causales:

(i) La declaración judicial en firme, mediante la cual la Fiduciaria sea privada de la propiedad del Bien Fideicomitado o del derecho a la restitución.

(ii) La liquidación de la Fiduciaria.

(iii) Por cumplimiento de los fines establecidos en el Contrato.

(iv) Por mutuo acuerdo de las Partes, previa aprobación del Acreedor Financiero

(v) Por incumplimiento del(los) Fideicomitente(s) de cualquiera de sus obligaciones,

(vi) Por incumplimiento en el pago de los Gastos Fiduciarios por un término igual o superior a seis (6) meses.

(vii) Por terminación unilateral sin justa causa por parte de la Fiduciaria, notificando este hecho por escrito al Fideicomitente y al Acreedor Financiero con una anticipación no menor a 30 días calendario a la fecha prevista de terminación.

(viii) Cuando el(los) Fideicomitente(s) y/o sus representantes legales o cualquiera de sus accionistas, llegare a ser: (i) vinculado públicamente o por parte de las autoridades competentes a cualquier tipo de investigación por delitos de narcotráfico, terrorismo, corrupción, secuestro, lavado de activos, financiación del terrorismo y administración de recursos relacionados con actividades terroristas u otros delitos relacionados con el lavado de activos y financiación del terrorismo; (ii) incluido en listas para el control de lavado de activos y financiación del terrorismo administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior – OFAC emitida por la Oficina del Tesoro de los Estados Unidos de Norte América, la lista de la Organización de las Naciones Unidas y otras listas públicas relacionadas con el tema del lavado de activos y financiación del terrorismo; o (iii) condenado por parte de las autoridades competentes en cualquier tipo de proceso judicial relacionado con la comisión de los anteriores delitos o; (iv) cuando el Fideicomitente no entregue la documentación requerida por la Fiduciaria para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo –SARLAFT.

(ix) Por las causales establecidas en la Ley Aplicable.

Parágrafo. Ante la ocurrencia de cualquiera de las causales aquí descritas, la Fiduciaria procederá a informar al Fideicomitente y el Acreedor Financiero sobre la terminación y liquidación del Fideicomiso en los términos del Contrato.

Cláusula Décima. Destinación de los Bienes Fideicomitados a la Terminación del Contrato.

Las Partes acuerdan llevar a cabo el siguiente procedimiento:

(i) La Fiduciaria citará a una reunión extraordinaria a los Adquirentes quince (15) días después de la fecha en la que tuvo conocimiento de la causal de terminación del Contrato, cuya finalidad será instruir las actividades necesarias para continuar o liquidar el Fideicomiso en el estado en que se encuentre. Será convocada siempre que dicha causal no impida el cumplimiento de la finalidad del Fideicomiso, y en ésta deberán participar al menos noventa por ciento (90%) de los Adquirentes.

(ii) En caso que los Adquirentes decidan bajo su responsabilidad continuar con la ejecución del contrato, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- (a) Designar a un Gerente del Proyecto y a un Interventor.
- (b) Aportar los recursos necesarios para continuar con el desarrollo del Proyecto y cumplimiento del Contrato.
- (c) Obtener autorización de la Fiduciaria, máximo en los quince (15) días siguientes a la fecha de la reunión, quien podrá solicitar nuevos cambios y ajustes a las nuevas condiciones del Contrato.
- (d) Si los Adquirentes dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de la Fiduciaria, no aceptan los nuevos términos y condiciones exigidos para continuar con la ejecución del Contrato o guardan silencio, se entenderá que no tienen interés en continuar con el Proyecto y por lo tanto se procederá a terminar y liquidar el Fideicomiso en el estado en que se encuentre de acuerdo con este Contrato.

(iii) Liquidación Fideicomiso. Se liquidará el Fideicomiso, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos de éste a los Adquirentes y al Fideicomitente con los gravámenes que para ese momento recaigan sobre los Bienes Fideicomitados, en proporción al monto de recursos aportados o entregados por cada uno de ellos. Los Adquirentes y el Fideicomitente con la aceptación de este Contrato, otorgan poder especial, amplio y suficiente a la Fiduciaria para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

(iv) Si no fuere posible ubicar al(los) Fideicomitente(s) y a los Adquirentes, en las direcciones registradas en la Fiduciaria y/o en los correspondientes Contratos de Vinculación para el caso de los Adquirentes, al momento de la terminación y liquidación del Contrato y con el fin de transferir los Bienes Fideicomitados, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

- (a) Enviará una comunicación escrita por correo certificado a la última dirección registrada junto con la rendición final de cuentas y soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes, para que se acerquen a reclamarlos u otorguen las instrucciones pertinentes.
- (b) En caso que no sea posible entregar la comunicación, o en caso de que siendo recibida por el Fideicomitente y/o los Adquirentes se rehúsen a aceptar el documento de terminación y liquidación, o no hubieren dado instrucciones en cuanto a la restitución de recursos, el Fideicomitente al suscribir este contrato acepta de manera anticipada, expresa e irrevocable que la Fiduciaria podrá constituir una participación a su nombre en cualquiera de los Fondos de Inversión Colectiva que administre con los excedentes, y dejará a disposición de los mismos, en las oficinas de la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación, durante treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere el punto anterior, al cabo de los cuales, sin que el Fideicomitente se haya acercado para conocer y proceder de conformidad, la Fiduciaria levantará un acta de terminación y liquidación

unilateral del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes si los hay.

Cláusula Décima Primera. Liquidación del Contrato.

Una vez se termine el Contrato, por cualquier motivo, la Fiduciaria procederá con la liquidación del mismo, siguiendo para tal efecto los siguientes pasos:

(i) Debitar de los recursos disponibles todos los valores adeudados por concepto de Gastos Fiduciarios del Fideicomiso en que haya incurrido en cumplimiento del Contrato. En el evento de no existir recursos suficientes para atender estos conceptos, el Fideicomitente se compromete a pagarlo a la Fiduciaria el segundo (2º) día hábil siguiente a la fecha en que se le presente la cuenta respectiva.

(ii) Entregar al Fideicomitente las cuentas finales de su gestión y acta de liquidación del Contrato de conformidad con lo establecido en la Ley Aplicable. Si transcurridos diez (10) días hábiles después de la fecha de presentación de dichas cuentas al Fideicomitente y al Acreedor Financiero, sin que se hayan recibido observaciones o diez (10) días hábiles después que la Fiduciaria haya resuelto las mismas sin que exista pronunciamiento alguno por parte del Fideicomitente y/o el Acreedor Financiero se entenderá que se habrá aprobado la rendición final de cuentas y el acta de liquidación.

Para efectos de la terminación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

(iii) Tan pronto como se presente una causal de terminación del Contrato, la Fiduciaria sólo podrá realizar gestiones tendientes a la liquidación del mismo.

(iv) En el evento en que se termine el Contrato por las causales establecidas anteriormente, la Fiduciaria, una vez realizado los pagos pendientes del Fideicomiso y verificado el cumplimiento de sus obligaciones, podrá restituir los excedentes al Fideicomitente y de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.

(v) Todos los gastos del Fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por el Fideicomitente de manera solidaria, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por con la firma del presente contrato.

Cláusula Décima Segunda. Notificaciones.

Todas las notificaciones y comunicaciones que se deban surtir en virtud del Contrato se realizarán en las siguientes direcciones:

Fideicomitente

[●]

Dirección:

Teléfono:

Correo electrónico:

Correo para facturación electrónica:

Ciudad:

Acreedor Financiero

Dirección:

Teléfono:

Correo electrónico:

Ciudad:

La Fiduciaria

Dirección: Calle 12 No. 7-32 piso 1

Teléfono (601)5818181

Correo electrónico:

Contactos operativos: Remita sus trámites generales al buzón de correo: operaciones.fiduciaria@itau.co para gestión del Profesional administrador del negocio fiduciario.

Operaciones de giros: Para el trámite de sus operaciones de giros remita al siguiente buzón de correo las solicitudes y soportes correspondientes: operaciones.estructurada@itau.co

Certificaciones tributarias: Solicite sus certificaciones tributarias al Buzón de correo: clienteitaufiduciaria@itau.co

Ciudad: Bogotá

Respecto a los Adquirentes se tendrá en cuenta la dirección señalada en el correspondiente Contrato de Vinculación, por lo que esta cláusula también tiene efecto para éstos.

Para efectos de las notificaciones, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

(i) Todas las comunicaciones derivadas del Contrato deberán notificarse por escrito a la otra Parte a las direcciones aquí señaladas y/o en el Contrato de Vinculación.

(ii) Si necesita modificar la información de notificaciones, deberá informar por escrito a la Fiduciaria, con una antelación no menor a quince (15) días calendario a la fecha prevista de aplicación del cambio.

(iii) Las comunicaciones dirigidas entre las partes deberán ir firmadas por el representante legal o por las Personas autorizadas para tal efecto.

(iv) Si por cualquier motivo usted o los Adquirentes no pueden ser localizados en la dirección e información de contacto por un periodo continuo de cuarenta y cinco (45) días calendario, la Fiduciaria:

- (a) Se entenderá autorizada para continuar con todas las gestiones tendientes al cumplimiento Contrato, en el evento que el objeto del mismo no se haya cumplido totalmente;
- (b) Estará autorizada para terminar el Contrato y proceder a su liquidación de acuerdo con lo establecido en el Contrato.
- (c) En los contratos de promesa de compraventa que celebre el Fideicomitente con los Adquirentes se deberán dejar registradas las condiciones establecidas en esta cláusula.

Cláusula Décima Tercera. Modificaciones y cesiones.

13.1 Modificaciones.

Para modificar uno o varios términos del Contrato será necesaria la firma de las Partes, previa aprobación del Acreedor Financiero, salvo cualquier modificación de las Comisiones Fiduciarias para la cual no se requería aprobación previa del Acreedor Financiero.

Si la modificación implica modificación a las Condiciones de Entrega de Recursos, a los derechos de los Adquirentes, a la descripción del Proyecto, a su reconocimiento formulado en el Contrato de Vinculación, o las partes establecidas en este contrato, requerirá la previa aprobación de los Adquirentes.

13.2 Cesiones.

La Fiduciaria podrá ceder su posición contractual a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida, sometida al control y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El(los) Fideicomitente(s) podrá(n) ceder total o parcialmente sus derechos y obligaciones derivados del Contrato siempre y cuando cuente con la aprobación de la Fiduciaria y el Acreedor Financiero.

Una vez se cuente con las autorizaciones mencionadas, el documento de cesión deberá incluir: (i) que el cesionario entiende y acepta todos los términos del Contrato; y (ii) que la Fiduciaria se reserva el derecho de solicitar modificaciones al Contrato y al documento de cesión.

Cláusula Décima Cuarta. Gastos del Fideicomiso y Comisiones Fiduciarias.

14.1 Gastos del Fideicomiso.

Estarán a cargo del Fideicomiso y del Fideicomitente de manera solidaria, los siguientes gastos (los "Gastos Fiduciarios"):

- (i) Las Comisiones Fiduciarias
- (ii) Los gastos, honorarios, costos, giros e impuestos y erogaciones bancarias necesarias para el cumplimiento de este Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, terminación y/o liquidación sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal.
- (iii) Los gastos de defensa, honorarios de abogados externos en el que incurra la Fiduciaria (a) en razón a cualquier requerimiento judicial o extrajudicial por asuntos inherentes a su calidad de vocera del Fideicomiso o (b) en su calidad de sociedad fiduciaria en razón o con ocasión de la ejecución de este Contrato.
- (iv) Los gastos necesarios para la defensa, recuperación, recaudo, mantenimiento, custodia y conservación de los Bienes Fideicomitados y la ejecución del Fideicomiso.
- (v) Los gastos bancarios que se generen por cualquier índole (cuenta recaudadora, transferencias por ACH, cheques girados, convenios que se establezcan para la realización de giros y recaudos nacionales o al exterior o recibir los recursos correspondientes, cuentas de compensación, etc.), para el normal desarrollo del Contrato.
- (vi) Los viajes y hospedaje que se realicen por la Fiduciaria para el desarrollo del Contrato, con la aprobación del (los) Fideicomitente(s), en caso de ser necesarios.
- (vii) Los impuestos, tasas y contribuciones nacionales, departamentales y municipales y cualquier otro gasto que grave los Bienes Fideicomitados que aún no hayan sido transferidos al beneficiario, durante el término de duración del presente Contrato.
- (viii) El gravamen a los movimientos financieros (GMF) que se genere en cada una de las transferencias y cualquier otro giro que deba hacerse desde el Fideicomiso en desarrollo del Contrato.

- (ix) Los gastos de revisoría fiscal, por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los Estados Financieros del Fideicomiso, y/o cualquier certificación adicional solicitada por el Acreedor Financiero, el Fideicomitente, la Superintendencia Financiera de Colombia, auditor de la Fiduciaria o cualquier Autoridad Gubernamental competente.
- (x) Cualquier otro gasto que no estuviere previsto en el presente Contrato y que resulte necesario para la ejecución del objeto del mismo, siempre y cuando sea aceptado y aprobado por el(los) Fideicomitente(s).

Con fines de claridad, se establece que la Fiduciaria no asume con recursos propios pagos derivados del Contrato. Y en todo caso el(los) Fideicomitente(s) pagará(n) directamente a la Fiduciaria cualquier costo y/o gasto, para lo cual solo será necesario el requerimiento de la Fiduciaria.

14.2 Comisiones Fiduciarias.

Estarán a cargo del Fideicomiso, y del Fideicomitente, de manera solidaria, el pago de las siguientes comisiones (las "Comisiones Fiduciarias"):

- (i) Comisión de Estructuración: Por la celebración del Contrato, la suma de [●] pesos colombianos (\$). Esta comisión se pagará por una única vez, dentro de los cinco (05) días siguientes a la fecha en que se presente la respectiva cuenta de cobro por parte de la Fiduciaria.
- (ii) Comisión de Administración: La Fiduciaria cobrará una remuneración mensual equivalente a [●] salarios mínimos mensuales legales vigentes ("S.M.L.M.V"). Esta comisión será pagadera por mensualidades vencidas, a partir de la fecha de firma del Contrato. En el evento que se active el Procedimiento de Ejecución de la Garantía, esta comisión se incrementará en [●] S.M.L.M.V.
- (iii) Comisión por Modificación no integral: Cualquier modificación al Contrato generará el pago de una comisión equivalente a [●] S.M.L.M.V.
- (iv) Comisión por asistencia a Comité de Seguimiento. Por la asistencia a los Comité de Seguimientos se generará a favor de la Fiduciaria y a cargo del Fideicomitente, por cada asistencia, una comisión equivalente a _____ (____) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes, más IVA, por cada Comité de Seguimiento celebrado.

Las comisiones fiduciarias no incluyen el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

A efectos de garantizar el pago de las Comisiones Fiduciarias, las Partes entienden y aceptan que:

- (a) Las Comisiones Fiduciarias deberán ser facturadas por la Fiduciaria a nombre del Fideicomitente.
- (b) El Fideicomitente otorgará en la Fecha de Suscripción, un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor de la Fiduciaria de conformidad con los términos del Anexo M del presente Contrato (el "Pagaré").
- (c) El Fideicomitente autoriza irrevocablemente a la Fiduciaria para atender los Gastos Fiduciarios incluyendo las Comisiones Fiduciarias con cargo a los recursos del Fideicomiso, autorizando para ello su débito automático. En el momento en que se realice el débito automático la Fiduciaria informará esta situación al Fideicomitente.
- (d) Si los recursos en el Fideicomiso no fueron suficientes para atender los Gastos Fiduciarios

incluyendo las Comisiones Fiduciarias, estos serán pagados directamente por el Fideicomitente dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de la Fiduciaria. En el evento que éstas no sean pagadas en el término indicado, se causarán intereses de mora a la tasa más alta permitida por la Ley Aplicable.

El Fideicomitente acepta que la certificación emitida por la Fiduciaria sobre el monto adeudado a esta junto con el Contrato, tendrán mérito ejecutivo suficiente para ser efectivo su cobro al Fideicomitente.

Cláusula Décima Quinta. Gestión de Riesgos.

Las Partes manifiestan que conocen y aceptan las implicaciones de celebrar este Contrato, y con la finalidad de cumplir con lo establecido en la Ley Aplicable, han establecido los siguientes mecanismos de gestión de riesgos:

- (i) Estudio de títulos realizado por un tercero especializado sobre el Bien Fideicomitado.
- (ii) Avalúo sobre el Bien Fideicomitado.
- (iii) El Fideicomitente se obliga a salir al saneamiento por evicción y los vicios de ley que tenga o llegare a tener el Bien Fideicomitado.
- (iv) El Bien Fideicomitado es entregado en comodato al Comodatario en los términos del Contrato.
- (v) El Fideicomitente deberá contratar las Pólizas sobre el Bien Fideicomitado requeridas en el Contrato.
- (vi) Para modificar uno o varios términos del Contrato será necesaria la firma de las Partes, *[previa aprobación del Acreedor Financiero]*, en los términos establecidos en el presente Contrato.

Las Partes aceptan que los mecanismos de riesgos aquí señalados son los previstos en la situación actual del negocio y, en el evento que dicha situación cambie, por cualquier motivo, las Partes acordaran nuevos mecanismos de riesgos.

La Fiduciaria cuenta con sistemas especiales de administración de riesgo de mercado, crédito, operacional, prevención de lavado de activos y financiación de actividades terroristas, de conformidad con la Ley Aplicable.

Cláusula Décima Sexta. Conflicto de Interés.

El Contrato ha sido evaluado respecto de la existencia de un posible conflicto de interés bajo la Ley Aplicable y como resultado de dicha evaluación no se encontró un conflicto de esas características. En el evento que se presente una situación que implique un conflicto de interés en los términos del numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F, las Partes acuerdan que se pondrá en conocimiento de la administración de la Fiduciaria dicha situación a fin de que sea ésta la que estudie y determine si en realidad se configura y tomará las determinaciones pertinentes para su manejo.

En el evento que Itaú Corpbanca Colombia S.A. sea Acreedor Financiero, la Fiduciaria declara que ha informado al Fideicomitente que Itaú Corpbanca Colombia S.A. es matriz de la Fiduciaria.

Cláusula Décima Séptima. Medición de Riesgo (Var).

El Fideicomitente declara conocer las disposiciones legales establecidas en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) de la Superintendencia Financiera de Colombia, en lo referente a las reglas aplicables a la gestión de los riesgos de mercado. Así mismo, la Fiduciaria declara contar con políticas, límites, análisis y sistemas de información y metodologías que le permiten identificar, medir y controlar las posibles pérdidas por efecto del riesgo de mercado.

Cláusula Décima Octava. Registro de Garantías Mobiliarias.

El Fideicomitente en calidad de garante mediante el presente documento, constituye una garantía mobiliaria a favor del Acreedor Financiero, por lo que autoriza a éste último o a quien este designe, a inscribir la Fuente de Pago constituida para atender el pago de las obligaciones derivadas del Crédito Constructor en el Registro de Garantías mobiliarias junto con los formularios que haya lugar, todo lo anterior conforme lo establecido en la ley 1676 de 2013, indicando en la misma como monto máximo de la garantía el valor del cupo de crédito aprobado.

Parágrafo: El Fideicomitente está obligado a asumir los gastos de inscripción, modificación, cesión, ejecución, restitución, cancelación (entre otros) ante el Registro de Garantías mobiliarias (se debería definir), por lo que el Acreedor Financiero está facultado para cobrar dichos gastos si tiene que asumirlos, o puede incluirlos en las liquidaciones que se remiten al Fideicomitente con el fin de asumir el pago del crédito, sin embargo, será responsabilidad del Acreedor Financiero.

Cláusula Décima Novena. Defensor del Consumidor Financiero.

La Fiduciaria cuenta con un defensor del consumidor financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante La Fiduciaria. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y La Fiduciaria.

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al Defensor del Consumidor Financiero, deberá dirigirse a:

Principal: Dr. José Guillermo Peña González

Correo Electrónico: defensoriaitau@Pgabogados.com

Dirección: Avenida 19 No. 114 - 09 Oficina 502

Teléfono: 213 - 1370

Fax: 213 - 0495

Cláusula Vigésima. Educación Financiera.

Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria diríjase a su página web o solicite información personalizada en cualquiera de sus oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente Contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.html

Cláusula Vigésima Primera . Autorización.

El Fideicomitente autoriza a la Fiduciaria o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, de manera irrevocable, a consultar y reportar en la Central de Información Financiera y crediticia y en general cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de las obligaciones contraídas con anterioridad o que se llegaren a contraer fruto de contratos financieros con la Fiduciaria y en general la información referente al comportamiento comercial y financiero de los Fideicomitentes. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones de los Fideicomitentes, así como el manejo de los servicios financieros se reflejará en las mencionadas bases de datos, por el término establecido en la ley.

Así mismo, la presente autorización implica que Itaú Fiduciaria Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta podrán circular y compartir con propósitos gerenciales, comerciales, de control de riesgos, consolidación de información, estadísticos y de servicio, los datos suministrados por mi(nosotros) a que Itaú Fiduciaria Colombia S.A Sociedad Fiduciaria, su matriz y las filiales o subsidiarias de ésta con ocasión de una

vinculación contractual o los relacionados con la situación propia del suscriptor(es) que conozcan en desarrollo de la actividad financiera que prestan, así como la información que se genere en virtud de los contratos financieros celebrados o que se celebren en el futuro entre el(los) suscriptor(es) y Itaú Fiduciaria Colombia S.A Sociedad Fiduciaria y/o su matriz y/o las filiales o subsidiarias de ésta.

Cláusula Vigésima Segunda. Tratamiento de Datos.

La información obtenida del Fideicomitente será tratada por la Fiduciaria de conformidad con el Manual de Políticas y Procedimientos para la protección de datos del Grupo Itaú en Colombia, el cual contiene las políticas para el tratamiento de la información recolectada así como los procedimientos establecidos para la consulta y reclamación de los datos personales depositados en las bases de datos, mediante los cuales podrán hacer efectivos sus derechos al acceso, consulta, rectificación o supresión de los datos, este Manual podrá ser consultado en www.italu.co, y en el podrá consultar el procedimiento para conocer, rectificar, suprimir los datos personales que sean tratados por el Grupo Itaú y respecto de los cuales no haya una obligación contractual o legal para suprimirlos.

Cabe aclarar que conforme a la normativa vigente la Superintendencia Financiera y la Superintendencia de Industria y Comercio es competente para conocer de sus reclamaciones en materia de tratamiento de datos personales

Cláusula Vigésima Tercera. Nulidad Parcial.

En caso de que alguna de las cláusulas o disposiciones del presente contrato sea prohibida, declarada nula, ineficaz o no pueda ser exigible conforme las leyes de la República de Colombia, las demás le sobrevivirán con plenos efectos vinculantes y obligatorios para el(los) Fideicomitente(s), para los Adquirentes y para la Fiduciaria. Sin embargo, si la cláusula o disposición que se entienda como prohibida, nula, ineficaz o inexigible es esencial para que pueda interpretarse y/o dar cumplimiento al objeto del contrato en cuestión, tendrá que validarse si puede ser modificado para continuar con su finalidad o se debe proceder con su terminación.

Cláusula Vigésima Cuarta. Firma Electrónica.

El presente Contrato y sus modificaciones podrán ser perfeccionados a través de cualquier medio de firma reconocido y válido, particularmente a través del mecanismo de firma electrónica y/o mediante firma autógrafa, por un representante legal debidamente facultado de cada una de las Partes. En caso de que alguna firma se realice a través del mecanismo de firma electrónica, las partes reconocen expresa validez a dichas firmas de acuerdo con las disposiciones contenidas en la ley 527 de 1999 y en el decreto 1074 de 2015 y en las normas que al respecto se encuentren vigentes, por lo que declaran y garantizan que la suscripción de este Contrato y de sus modificaciones es válido y exigible para todos los efectos legales, tanto con firmas electrónicas como con firmas autógrafas.

Cláusula Vigésima Quinta. Ley Aplicable y Jurisdicción.

El presente se registrará, interpretará y ejecutará de conformidad con las Leyes Aplicables de Colombia.

En caso de que surjan diferencias entre las Partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, podrán ser resueltas por ellas mediante procedimientos de auto composición directa, tales como negociación directa, mediación o conciliación. Ahora bien, las Partes en cualquier caso podrán someter sus diferencias directamente a la justicia ordinaria colombiana.

Cláusula Vigésima Sexta. Anexos.

Hacen parte integral del presente contrato:

- (i) Los Certificados de Existencia y Representación Legal de Las Partes.
- (ii) El Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierta Itaú Money Market.
- (iii) Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía *[Representante Legal]* del Fideicomitente.
- (iv) *Anexo A Condiciones de Entrega de Recursos.*
- (v) Anexo B Contrato de Vinculación.
- (vi) Anexo C Certificado de Preventas Costos
- (vii) Anexo D Certificado Conciliación de Costos
- (viii) *Anexo E Certificado Fondo Rotatorio*
- (ix) *Anexo F Certificado de Recomposición de Derechos Fiduciarios*
- (x) Anexo G Convenio Electrónico.
- (xi) Anexo H Presupuesto del Proyecto.
- (xii) *Anexo I Proceso Recomposición de Derechos Fiduciarios.*
- (xiii) *Anexo J Mandato Facturación*
- (xiv) *Anexo K Esquema de Prorratas*
- (xv) Anexo L Seguros
- (xvi) Anexo M Pagaré y Carta de Instrucciones
- (xvii) Anexo N Certificación Interventor
- (xviii) Formato de Relación de Información de Proyectos Inmobiliarios y Formato de Experiencia del Constructor debidamente suscrito por el Representante Legal del Fideicomitente.
- (xix) Los demás documentos que se suscriban para la ejecución del Contrato.

Para constancia se firma en la última fecha en que cualquiera de las Partes o el *[Acreedor Financiero]* suscriban el presente Contrato.