

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO LOTE [Incluir Nombre del Fideicomiso]

- [Comparecencia Fideicomitente o Fideicomitentes] que para efectos del presente contrato se denominará el **[DENOMINACIÓN DE FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES]**; [Podrán ser varios fideicomitentes con diferentes derechos y/o funciones y/o responsabilidades, lo cual deberá quedar definido a lo largo del documento]
- [Nombre Representante Legal o Apoderado de la FIDUCIARIA], mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número [número cédula], quien actúa en su condición de [Escoger si es Representante Legal o Apoderado] de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública número mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil número 01308760 del treinta (30) de junio de dos mil nueve (2009) del Libro IX, y autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, ahora Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución número mil diecisiete (1.017) del diecinueve (19) de marzo de mil novecientos noventa y dos (1992), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**;

Hemos convenido celebrar el presente contrato de fiducia mercantil que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA. - Que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se encuentra interesado en desarrollar por su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía el PROYECTO.

SEGUNDA. - Que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] para llevar a cabo el PROYECTO requiere única y exclusivamente de LA FIDUCIARIA su experiencia en materia de administración de bienes, por lo cual ha considerado pertinente celebrar con la misma el presente contrato de fiducia mercantil.

TERCERA. - Que LA FIDUCIARIA ha informado a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] acerca de las implicaciones y riesgos que asume con la suscripción del presente CONTRATO, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.

CUARTA. - Que en virtud de las anteriores consideraciones [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y la FIDUCIARIA, en adelante LAS PARTES, hemos convenido en suscribir el presente contrato de fiducia mercantil, el cual se registrá de conformidad con las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. DEFINICIONES. - Para los fines del presente documento, a menos que expresamente se estipule de otra manera, los términos en mayúscula que aquí se usan tendrán el significado que se les asigna a tales términos a lo largo del presente documento. Las palabras técnicas o científicas que no se encuentren definidas expresamente en este documento tendrán los significados que les correspondan según la técnica o ciencia respectiva, y las demás palabras se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de las mismas. Para efectos de este documento, los términos definidos podrán ser usados tanto en singular como en plural.

1. **FINANCIADOR:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue créditos a favor del FIDEICOMISO RECURSOS y/o el FIDEICOMISO y/o [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO. **[En el caso que el flujo de caja del PROYECTO lo requiera]**
2. **BENEFICIARIO:** Se refiere a [Incluir] en los términos del presente documento.
3. **BIEN INMUEBLE:** Es el bien inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número [Incluir Número y la Oficina de Registro que corresponda], sobre el cual [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], bajo su responsabilidad desarrollará el PROYECTO, y el cual deberá estar transferido al FIDEICOMISO como una de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
4. **CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS:** Son aquellas condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas, necesarias para culminar la FASE PREOPERATIVA y dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, cuyo cumplimiento deberá ser acreditado previamente por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] a la FIDUCIARIA, las cuales se estipulan en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS.
5. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el acuerdo suscrito entre LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y el FIDEICOMISO RECURSOS con el único objeto de regular la forma de entregar recursos con el fin de adquirir a título de beneficio en fiducia mercantil la unidad inmobiliaria que se indique en dicho acuerdo que será transferida por el FIDEICOMISO, una vez ejecutado en su totalidad el proyecto por parte de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].
6. **CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que serán desembolsadas por el FINANCIADOR, junto con los intereses y demás costos derivados de estas, a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO RECURSOS para financiar el desarrollo del PROYECTO. **[En el caso que el flujo de caja del PROYECTO lo requiera]**
7. **DESTINATARIOS DE ÁREA:** Son las personas naturales, jurídicas o cualquier sujeto que suscriban el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, quienes realizarán los respectivos aportes para la adquisición de una o varias unidades inmobiliarias del PROYECTO.
8. **ENAJENADOR DE VIVIENDA:** Se entiende como Enajenador de Vivienda Nueva, única y exclusivamente al [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], quien responderá por todas las obligaciones que en calidad de Constructor y Enajenador impone la ley. En especial las establecidas en la Ley 1480 de 2011, la Ley 1796 de 2016, el Decreto 282 de 2019 y las normas que los modifiquen o adicionen, además de aquellas específicamente establecidas en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS.

9. **FASE DE CONSTRUCCIÓN:** Es el periodo que se inicia con la culminación de la FASE PREOPERATIVA el cual comprende la ejecución por parte de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] de la construcción del PROYECTO. Esta FASE se define y regula en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS.
10. **FASE PREOPERATIVA:** Se entenderá por esta, el periodo de tiempo en el que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] deberá llevar a cabo directamente o a través de terceros contratados por éste, todas las gestiones para iniciar las obras del PROYECTO, entre otros pero sin limitarse a la elaboración de los planos, diseños, estudios técnicos y de factibilidad, presupuesto, flujos de caja, obtención de licencias urbanísticas, así como la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de DESTINATARIOS DE ÁREA que se comprometan a entregar los recursos correspondientes según los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que se suscriban y, la obtención de las fuentes de financiamiento del PROYECTO. Todo lo anterior con el fin de acreditar las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas del PROYECTO, y poder dar cumplimiento a las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. Esta FASE se define y regula en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS.
11. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Es el periodo durante el cual se realiza la escrituración de las unidades inmobiliarias que surjan de la construcción del PROYECTO por parte del [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]. Las escrituras públicas serán suscritas por el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], el FIDEICOMISO y el FIDEICOMISO RECURSOS. Esta FASE se define y regula en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS.
12. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN, en los términos establecidos en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS.
13. **FIDEICOMITENTE:** Es [Incluir] de las condiciones señaladas al inicio del presente documento, quien ejecutará por su cuenta, riesgo, autonomía y bajo su responsabilidad la construcción, gerencia, promoción y enajenación del PROYECTO.
14. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por este el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO [Incluir], el cual es constituido en virtud de la celebración del presente contrato.
15. **FIDEICOMISO RECURSOS:** Se refiere al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO [Incluir], del cual es vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., que se constituyó para la administración de los RECURSOS destinados al desarrollo del PROYECTO. **[Esta redacción se utiliza si el Fideicomiso Recursos ya está constituido]**
[FIDEICOMISO RECURSOS: Se refiere al patrimonio autónomo que en principio se denominará [Incluir] que deberá ser administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y deberá administrar los RECURSOS destinados al desarrollo del PROYECTO.] **[Esta redacción se utiliza si el Fideicomiso Recursos no está constituido aún]**
16. **FIDUCIARIA:** Es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
17. **INTERVENTOR:** Es la persona natural o jurídica designada por la FIDUCIARIA de una terna presentada por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] quien tendrá a cargo las obligaciones que se establezcan en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS.

18. **PROYECTO:** Se entenderá por este el proyecto de construcción que el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] desarrollará por su cuenta, riesgo, autonomía y responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera sobre el BIEN INMUEBLE y cuya descripción se establece en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS. En caso que se modifique cualquier aspecto de la descripción del PROYECTO en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO RECURSOS se entenderá incorporada a la definición de este contrato de fiducia.
19. **RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]; (ii) aportes de los DESTINATARIOS DE ÁREA; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que incrementen el FIDEICOMISO RECURSOS.
20. **SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] bajo su propia cuenta y responsabilidad, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen. [En caso que aplique según la normatividad vigente]

SEGUNDA. OBJETO. - El objeto del contrato de fiducia mercantil consiste en la constitución de un FIDEICOMISO que tenga como finalidad:

1. Constituir el FIDEICOMISO con los bienes que le sean transferidos por el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] o por terceros por cuenta de éste a título de fiducia mercantil.
2. Adquirir el BIEN INMUEBLE y mantener la titularidad jurídica del mismo.
3. Permitir que sobre el BIEN INMUEBLE se desarrolle un proyecto inmobiliario por parte de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].
4. Entregar a título de comodato precario el BIEN INMUEBLE en los términos establecidos en este documento.
5. Constituir hipoteca sobre el BIEN INMUEBLE a favor del FINANCIADOR, con el propósito de garantizar obligaciones del FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMISO RECURSOS y/o del [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] única y exclusivamente para financiar el desarrollo del PROYECTO.
6. Transferir las unidades que resulten del PROYECTO que desarrolle [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] a favor de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA del FIDEICOMISO RECURSOS de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que estos suscriban con [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y el FIDEICOMISO RECURSOS.
7. Administrar los recursos que eventualmente puedan ingresar al FIDEICOMISO, en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno.

TERCERA. DEL FIDEICOMISO. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1.227, 1.233 y 1.238 del Código de Comercio, con la celebración del contrato de fiducia mercantil y la transferencia de la suma de [Incluir Letra y Número] que a la fecha de celebración del presente contrato efectúa [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], así como del BIEN INMUEBLE, servidumbres, usos y

anexidades del mismo, se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, sujeto de derechos y obligaciones, que cuenta con capacidad para hacerse parte dentro de procesos judiciales y otros, en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2555 de 2.010 y en el Código General del Proceso. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente al [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y frente a terceros, mediante su vocera que es LA FIDUCIARIA.

2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un PATRIMONIO AUTÓNOMO denominado **FIDEICOMISO LOTE [Incluir Denominación del Fideicomiso]**, el cual está afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.
3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Conforme a las disposiciones legales el FIDEICOMISO se identifica con el NIT [805.012.921-0], por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como vocera y administradora de este FIDEICOMISO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.
4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Son los bienes que se entregaron para la constitución del FIDEICOMISO y los que se aporten con posterioridad para el incremento del mismo, así como los bienes que por accesión se incorporen a los bienes inmuebles que hagan parte del FIDEICOMISO. A este FIDEICOMISO ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente documento mantendrá los BIENES FIDEICOMITIDOS que reciba a cualquier título separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios y fondos de inversión colectiva administrados por LA FIDUCIARIA.

Las obligaciones que adquiera LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto del contrato están amparadas exclusivamente por los activos del FIDEICOMISO, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la FIDUCIARIA.

5. **DEFENSA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS:** En todos los eventos en que se requiera salir a la defensa de los bienes fideicomitidos en procesos administrativos, judiciales o de cualquier índole, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] previa aprobación de LA FIDUCIARIA designará las personas idóneas para asesorar y defender los bienes fideicomitidos ante dichos despachos. En caso de que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] no designe a persona alguna, o que LA FIDUCIARIA no apruebe la persona designada por no considerarla idónea, LA FIDUCIARIA en aras de salir a la defensa de los bienes fideicomitidos queda facultada con la firma de este documento para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurra, así como las condenas que resulten de los procesos administrativos o judiciales contra EL PATRIMONIO AUTÓNOMO o LA FIDUCIARIA con ocasión de dichos procesos, serán responsabilidad de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] aún después de la terminación del contrato, motivo por el cual éste autoriza con la suscripción del presente contrato, a que se realice el descuento automático de los recursos del FIDEICOMISO para atender dichos gastos y costos. En el caso de no ser posible dicho descuento,

[Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se obliga a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

En todo caso, cualquier gestión adicional que desarrolle LA FIDUCIARIA en virtud de litigios que se susciten entre [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] del presente FIDEICOMISO entre sí o con terceros ajenos al mismo que afecten el desarrollo del objeto del contrato generará el cobro de la comisión correspondiente pactada en la cláusula de comisiones.

6. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: EL PATRIMONIO AUTÓNOMO** recibirá notificaciones en la [Incluir dirección exacta y la Ciudad].
7. **REGISTROS CONTABLES:** [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] para efectos contables certificará y reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que se encuentren y/o sean transferidos al FIDEICOMISO.

CUARTA. EL FIDEICOMISO. - [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] o terceros por cuenta de éste transferirán al FIDEICOMISO el BIEN INMUEBLE que se indica a continuación:

- [Describir brevemente el BIEN INMUEBLE]

La transferencia del BIEN INMUEBLE se deberá realizar como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponden sin limitación alguna.

El BIEN INMUEBLE se deberá transferir libre de censos, arrendamientos por escritura pública, embargos judiciales, pleitos pendientes, registros por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia ni vivienda familiar, y se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato. [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] manifiesta que se obliga a salir al saneamiento por vicios redhibitorios del BIEN INMUEBLE.

Quedarán LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMISO, relevados expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción, al proceder a la transferencia de los bienes del FIDEICOMISO, derivados de lo cual [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] asume todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven; en el mismo sentido [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], responderá frente a las personas a las que se transfiera el dominio de los inmuebles resultantes del PROYECTO por los vicios que se presenten en la construcción, instruyendo a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO con la suscripción de este documento, a incluir en la escritura pública mediante la cual efectúe la transferencia del dominio del BIEN INMUEBLE o de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, la obligación de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] de salir al saneamiento.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO concederá la custodia y tenencia del BIEN INMUEBLE a título de comodato precario en los términos establecidos en este documento.

En virtud de lo anterior, el tenedor a cualquier título responderá ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al BIEN INMUEBLE se le dé.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El BIEN INMUEBLE que se transfiera al FIDEICOMISO deberá contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realizó, abogado que debe ser aceptado por la FIDUCIARIA.

QUINTA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del contrato de fiducia, LA FIDUCIARIA seguirá las siguientes instrucciones:

1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitados.
2. Entregar a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] la custodia y tenencia del BIEN INMUEBLE del FIDEICOMISO a título de comodato precario.
3. Permitir que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle el PROYECTO sobre el BIEN INMUEBLE.
4. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
5. Registrar contablemente el BIEN INMUEBLE transferido por el valor que certifique [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].
6. Registrar contablemente las mejoras, los incrementos, las transferencias de dominio de las unidades resultantes del PROYECTO, que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] reporte por escrito, en los términos establecidos en el presente documento. Para el registro de ingreso de inmuebles y salida de los mismos del patrimonio autónomo, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] deberá remitir a LA FIDUCIARIA el correspondiente certificado de tradición y libertad o documento equivalente en el que conste la transferencia del dominio.
7. Suscribir como vocera del FIDEICOMISO todos aquellos documentos que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] requiera para la ejecución del PROYECTO y que dada su naturaleza deban ser suscritos por EL FIDEICOMISO como propietario del BIEN INMUEBLE, tales como reglamento de propiedad horizontal, solicitud de servicios públicos, certificaciones, poderes, autorizaciones, constitución de servidumbres, etc. La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO RECURSOS no otorgará poderes ni coadyuvancias para la consecución, modificación, prórroga o revalidación de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, subroga o sustituya.
8. Transferir las unidades que resulten del PROYECTO que desarrolle [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], a favor de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculen al FIDEICOMISO RECURSOS, de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que estos suscriban con [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y EL FIDEICOMISO RECURSOS.

9. Restituir a favor de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] los bienes en los términos y condiciones que se establecen en el presente documento.
10. Con cargo a los bienes fideicomitidos y hasta su concurrencia, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de ejecución y cumplimiento del presente documento, incluida la comisión fiduciaria.
11. Transferir a quien corresponda según el presente documento o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.
12. En el evento que no se acrediten las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y por lo tanto, no se pueda dar inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN restituir el BIEN INMUEBLE a quien corresponda de acuerdo con lo establecido en la cláusula de beneficiarios.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA y El FIDEICOMISO no son responsables por ningún tipo de contradicción en las instrucciones que impartan de manera independiente [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], en tal circunstancia, LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar las instrucciones impartidas, si llegare a existir dicha contradicción.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, única y exclusivamente dará cumplimiento a las instrucciones impartidas y aprobadas por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].

SEXTA. BENEFICIARIOS. - Serán beneficiarios del FIDEICOMISO quienes se indican a continuación:

[Incluir]

[A continuación, encuentran tres opciones sugeridas NO obligatorias de cláusula que les pueden servir como base para la estructuración de ésta, dependiendo de las necesidades del negocio. En todo caso cada estructurador deberá redactar la cláusula con base en los requerimientos del negocio y las políticas de la fiduciaria]

[Opción Uno – Singular]

Será BENEFICIARIO del presente contrato única y exclusivamente el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] con respecto al cien por ciento (100%) de los derechos de beneficio del mismo.

[Opción Dos – Plural]

Serán BENEFICIARIOS del presente contrato única y exclusivamente el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] con respecto al cien por ciento (100%) de los derechos de beneficio del mismo en los siguientes porcentajes:

BENEFICIARIO	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN

TOTAL	100%
--------------	-------------

[Opción Tres – Detallada]

1. **FASE PREOPERATIVA:** Será beneficiario [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], sobre los aportes que hayan realizado al FIDEICOMISO, en los términos que se establecen a continuación:

[*]

En el evento que no se acrediten las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS pactadas en el FIDEICOMISO RECURSOS el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] tendrá derecho a la restitución del BIEN INMUEBLE. Para ello no deberán existir comisiones fiduciarias ni impuestos pendientes de pago, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se obliga a su cancelación para que se pueda transferir el BIEN INMUEBLE. En todo caso, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] declara conocer, entender y aceptar el estado físico y legal del BIEN INMUEBLE que, en la situación indicada, se transferiría. Estarán a cargo de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] la totalidad de los gastos y costos de escrituración y registro.

2. **FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN:** Durante estas fases será beneficiario [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] en los términos que se establecen a continuación:

1. EL [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] tendrá derecho durante la FASE DE ESCRITURACION a recibir a título de restitución de aporte lo siguiente:

[*]

SÉPTIMA. CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL. - [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] podrá ceder sus derechos dentro del FIDEICOMISO, previa aceptación de la FIDUCIARIA. La cesión de la que trata la presente cláusula se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificada y enviada a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

La cesión deberá contar el nombre, dirección y teléfono de las partes, la declaración del cesionario de conocer, entender y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones, modificaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO, instrucciones, estados financieros del patrimonio autónomo, estudios de títulos y el estado de los bienes fideicomitados y de los BIENES INMUEBLES, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, en el dicho documento deberá declarar expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del contrato y los derechos a su favor con ocasión del mismo.

La FIDUCIARIA podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la FIDUCIARIA. Así

mismo, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión y objetar la vinculación de cesionarios sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la FIDUCIARIA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que la FIDUCIARIA lo diligencie según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la FIDUCIARIA, en desarrollo del objeto del presente contrato.

LA FIDUCIARIA se reserva la facultad de oponerse al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense éstos entre otros, inversionistas, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación similar, bien sea directamente o por instrucción de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].

De igual manera, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros a EL FIDEICOMISO en cualquiera de las formas mencionadas en el párrafo anterior, así como la procedencia y origen lícito de los recursos que se aporten a EL FIDEICOMISO. Para el ejercicio de esta facultad [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se obliga a entregar a la FIDUCIARIA todos los soportes y documentos requeridos.

OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. - Además de las establecidas en el artículo 1.234 del Código de Comercio son obligaciones de LA FIDUCIARIA:

1. Constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO con los recursos que a la fecha son entregados por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y con EL BIEN INMUEBLE que se transferirá a título de fiducia mercantil, para incrementar el FIDEICOMISO que se constituyó mediante documento privado.
2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente documento.
3. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, o del mismo [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] proporcionará a LA FIDUCIARIA la información que sea requerida y serán por tanto responsables de los perjuicios que EL FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] deberá suministrar los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión, en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.

6. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo, de conformidad con las normas correspondientes.
7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado tendrán las consecuencias que derive dicha situación, por lo tanto, LA FIDUCIARIA podrá ejecutar las actividades que le sean posibles, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna. Situación que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] declara conocer y aceptar.
8. Gestionar que se entregue por cualquier medio verificable la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO, junto con copia del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE [Aplica si ya está constituido].
9. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este documento.

PARÁGRAFO.- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], y por tanto las decisiones que el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos será responsabilidad única y exclusiva de estos.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente documento son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos, responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este documento, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].

La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

NOVENA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. - Son derechos de LA FIDUCIARIA los siguientes:

1. Cobrar a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] la remuneración señalada en este documento.
2. Exigir a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación del contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitados.
3. Exigir a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes que conforman el FIDEICOMISO,

exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitados.

4. Exigir a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los inmuebles, exonerando a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitados.
5. Los demás que se deriven del presente documento.

DÉCIMA. OBLIGACIONES DE [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]. -

1. Actuar como constructor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarrear en la ejecución del mismo.
2. Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia de construcción para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
3. Ejecutar la construcción del PROYECTO conforme a lo aprobado en la licencia de construcción.
4. Salir a la defensa de la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitados y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO y al FIDEICOMISO RECURSOS económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
5. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
6. Reportar y registrar en el FIDEICOMISO, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro del mismo mes en el que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro con cargo a los recursos del FIDEICOMISO RECURSOS.
7. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de los DESTINATARIOS DE ÁREA o del FINANCIADOR o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse al FIDEICOMISO RECURSOS.
8. Certificar a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y los costos y gastos ejecutados en el PROYECTO. La certificación se deberá emitir con corte al 30 de junio y 31 de diciembre de cada año dentro de los diez días calendario siguientes a la fecha del corte.
9. Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes.
10. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar los reportes a la FIDUCIARIA, en los términos indicados en el numeral 8 anterior.
11. Constituir y mantener vigentes las pólizas que amparen por lo menos los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros (incluyendo cubrimiento de perjuicios causados a construcciones colindantes del PROYECTO) y los riesgos de responsabilidad civil, en las cuales se debe designar como beneficiario, dependiendo de la cobertura, al FINANCIADOR y/o al FIDEICOMISO y/o al FIDEICOMISO RECURSOS.

12. Entregar a la FIDUCIARIA el soporte de pago de las pólizas de seguros indicadas en este documento.
13. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
14. Actualizar anualmente la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
15. Informar a la FIDUCIARIA, el método de cálculo utilizado para determinar el avance de obra del PROYECTO, dicho informe deberá ser firmado por el INTERVENTOR y anexarse a la certificación de avance de obra señalado en el numeral 8 de la presente cláusula.
16. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO, así como avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.
17. Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, los certificados que se requieran por parte de entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen, adicionen o complementen.
18. Entregar a la FIDUCIARIA, a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a la fecha en que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del contrato de fiducia mercantil y por lo tanto, para la liquidación del FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente contrato cuando en el FIDEICOMISO no se cuente con los recursos suficientes.
19. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente documento, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
20. Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este documento, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en el FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMISO RECURSOS siempre y cuando el descuento en este último se realice durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y/o FASE DE ESCRITURACIÓN.
21. Otorgar a la fecha de la firma del presente documento un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la FIDUCIARIA, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].
22. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO, en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciere.
23. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
24. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo.

25. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO.
26. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
27. Abstenerse de utilizar el FIDEICOMISO para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.
28. Seleccionar y contratar bajo su responsabilidad y a su costa, al SUPERVISOR TÉCNICO, en los términos de la Ley 1.796 del 13 de julio de 2016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.
29. Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el SUPERVISOR TÉCNICO.
30. Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación.
31. En caso de diferencias entre el SUPERVISOR TÉCNICO y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. A su vez, de requerirse, asumir el costo de los honorarios de los arbitro que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.
32. Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
33. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al INTERVENTOR del PROYECTO.
34. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE AREA que se vinculan al PROYECTO.
35. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
36. Responder frente a ACCIÓN por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al FIDEICOMISO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
37. Dar cumplimiento a todas las obligaciones formales y sustanciales relacionadas con los impuestos de carácter, nacional, departamental o distrital/municipal que se causen por el desarrollo del PROYECTO y la comercialización de las unidades inmobiliarias del mismo, en su condición de comercializador.
38. Revisar el informe de rendición de cuentas enviado por LA FIDUCIARIA y dentro de los treinta (30) días siguientes a su recepción, indicar si sobre este documento existe alguna observación.
39. Responder, ante los DESTINATARIOS DE ÁREA, por los vicios redhibitorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO a favor de los DESTINATARIOS DE ÁREA, en virtud de la transferencia a estos realizada por el FIDEICOMISO.
40. Prestar su colaboración a ACCIÓN para la realización del fin establecido en este documento.
41. Realizar la transferencia del BIEN INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO en los términos establecidos en el presente documento.
42. Salir al saneamiento de los vicios redhibitorios o de evicción de los inmuebles transferidos al FIDEICOMISO.

43. Realizar el pago del impuesto predial, valorizaciones y demás impuestos que recaigan sobre el BIEN INMUEBLE en los términos de la normatividad vigente y responder por las acciones administrativas que impongan las autoridades nacionales o territoriales por el incumplimiento de esta obligación.
44. Las demás establecidas en el presente documento y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA PRIMERA. DERECHOS DEL [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]. - EL [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] tiene los siguientes derechos:

1. Recibir la rendición de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones.
3. Recibir a la terminación del negocio fiduciario la transferencia del dominio y la posesión de los bienes fideicomitidos en los términos establecidos en el presente documento y una vez se hayan pagado todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO.
4. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS Y COSTOS.- Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de LA FIDUCIARIA serán a cargo de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] para lo cual, con la suscripción del presente contrato, se autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados directamente de los recursos del FIDEICOMISO o del FIDEICOMISO RECURSOS, en este último una vez se hayan acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS o sus modificaciones.

Se considerarán como gastos incluyendo, pero sin limitar, los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del FIDEICOMISO en el siguiente orden de prioridad:

1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente. (cuando existan recursos líquidos en el fideicomiso)
2. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes del FIDEICOMISO, cuando las circunstancias así lo exijan. Dichos gastos deberán ser aprobados por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
3. Los gastos bancarios, impuestos o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato, tales como Impuesto de Timbre, gravamen a los movimientos financieros.
4. El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato, o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
5. El pago de los honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir LA FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO. Dichos gastos deberán ser aprobados por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la

comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.

6. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO o en razón de procesos judiciales, administrativos, quejas, reclamos, sanciones, multas, querellas de cualquier naturaleza. Dichos gastos deberán ser aprobados por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
7. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del FIDEICOMISO con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial. Dichos gastos deberán ser aprobados por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] dentro de los tres (3) días comunes siguientes a la comunicación por parte de la FIDUCIARIA por medio de la cual solicite su autorización. En caso de no existir pronunciamiento al respecto, la FIDUCIARIA podrá descontarlos sin necesidad de requisito adicional.
8. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] según el caso, y LA FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del FIDEICOMISO.

DÉCIMA TERCERA. REMUNERACIÓN. - Sin perjuicio de la solidaridad que existe entre [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y el FIDEICOMISO para el pago de las comisiones fiduciarias, el [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] instruye que la facturación de las comisiones fiduciarias se realice prioritariamente a [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], sin perjuicio de que se pudiera facturar al FIDEICOMISO o a todos los FIDEICOMITENTES. La FIDUCIARIA, tendrá derecho a las siguientes comisiones:

- [Incluir Comisiones]

PARÁGRAFO PRIMERO. - La mora en el pago de las comisiones pactadas, generará a favor de la FIDUCIARIA el pago de intereses por mora a la tasa máxima legal permitida, a partir del primer (1) día hábil siguiente al vencimiento del plazo para el pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de la FIDUCIARIA que se originen por las gestiones o diligencias que deba realizar la FIDUCIARIA ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole en su calidad de vocera del FIDEICOMISO. Dichos honorarios serán establecidos previo acuerdo entre el [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO TERCERO. - Las comisiones enunciadas en la presente cláusula no incluyen IVA, el cual se cobrará de acuerdo con las leyes tributarias vigentes al momento de la facturación.

PARÁGRAFO CUARTO. - Cualquier gestión adicional, no definida en este contrato será cobrada de manera independiente, según lo acordado previamente por las partes. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de acceder o no a cumplir con la gestión adicional solicitada y especialmente podrá abstenerse si se encuentran pendientes de pago las comisiones fiduciarias que se establecen en esta cláusula.

PARÁGRAFO QUINTO. - Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] en los términos aquí establecidos. En tal virtud, la FIDUCIARIA podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y/o del FIDEICOMISO las comisiones que surjan por la gestión del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA a [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SEXTO. - [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] instruye mediante la firma del presente documento, que con cargo a los recursos administrados en este FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA podrá descontarse las comisiones del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE en caso que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que hayan sido solicitados por la FIDUCIARIA al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] éste no los haya aportado o pagado.

PARÁGRAFO SÉPTIMO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y EL FIDEICOMISO y/o el FIDEICOMISO LOTE, por concepto de comisiones fiduciarias, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

PARÁGRAFO OCTAVO. - La facturación de las comisiones y cualquier rubro adicional que se genere se deberá enviar al siguiente correo electrónico [Incluir Correo Electrónico]. Sin perjuicio de lo anterior, quien esté obligado al pago de las comisiones fiduciarias, costos y gastos del FIDEICOMISO podrá solicitar a la FIDUCIARIA el cambio del correo indicado mediante comunicación dirigida a la FIDUCIARIA. El no recibo de la factura no exime a [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

PARÁGRAFO NOVENO. - Las comisiones establecidas no incluyen los costos en que incurra ACCIÓN para el desarrollo de este contrato, tales como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS, aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO y/o [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES].

DÉCIMA CUARTA. DURACIÓN. - El contrato tendrá la duración necesaria para la consecución de su objeto y del PROYECTO.

DÉCIMA QUINTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), el contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

1. Por mutuo acuerdo de las partes.
2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato de manera unilateral, si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - a. El incumplimiento por parte de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o BENEFICIARIO de atender los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - b. Por el incumplimiento por parte de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o BENEFICIARIO en la obligación de actualizar anualmente la información para conocimiento del cliente de conformidad con las normas que regulan la administración de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT. o al realizarlo se determine que [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y/o BENEFICIARIO no cumplen con los requisitos para estar vinculado a la FIDUCIARIA. [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y BENEFICIARIO asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
 - c. Por la inclusión de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o BENEFICIARIO en cualquier lista restrictiva, incluyendo, pero sin limitar: Lista Clinton u OFAC, o de similar naturaleza, o condenado por cualquier delito.
 - d. En el evento en que [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] reciba directamente o por conducto de uno de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por parte de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA.
 - e. Por el incumplimiento reiterado por parte de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] de las obligaciones que contrae en virtud de la suscripción del presente contrato.
 - f. Por decretarse con respecto al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o BENEFICIARIO el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.
 - g. Por la imposibilidad de localizar al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y/o al BENEFICIARIO siempre que tal hecho sea indispensable para ejecutar el presente contrato.
 - h. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días, durante cualquier momento en la ejecución del presente contrato.

DÉCIMA SEXTA. IRREVOCABILIDAD. - El presente contrato de fiducia mercantil es irrevocable, por lo que [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] no podrá terminarlo o modificarlo de manera unilateral, salvo que medie la aprobación por parte de la FIDUCIARIA.

DÉCIMA SÉPTIMA. LIQUIDACIÓN. - La etapa de liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

1. En el evento en que existan pasivos a cargo del PATRIMONIO AUTÓNOMO, [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] deberán cancelarlos a más tardar dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soportes. Sin perjuicio de lo anterior, [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] de común acuerdo entre la FIDUCIARIA y [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] podrán fijar un plazo adicional.
2. [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] procederá al pago de las sumas que se deban a LA FIDUCIARIA por concepto de su remuneración no pagada, según corresponda.
3. LA FIDUCIARIA, de conformidad con las instrucciones que reciba de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a ellos directamente o a terceros a quienes ellos cedan sus derechos.
4. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregará rendición final de cuentas de su gestión al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante esta etapa, la FIDUCIARIA sólo podrá ejecutar actos tendientes a la liquidación del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación del presente contrato, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por él con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], o este no proceda con la suscripción del acta de terminación y liquidación, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en la cual la FIDUCIARIA haya notificado por cualquier medio que la misma se encuentra lista para su firma, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los literales anteriores en lo que fuere posible: (i) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a LA FIDUCIARIA, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de los fondos de inversión colectiva de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] según corresponda, o (ii) En el evento que [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente, documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas.

DÉCIMA OCTAVA. GESTIÓN DE RIESGO. - Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y LA FIDUCIARIA en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por LA FIDUCIARIA para la gestión de tales riesgos:

- **RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA** cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) conformado por un conjunto de elementos tales como políticas, procedimientos, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, generadas por fallas o inadecuaciones en el recurso humano, procesos, tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este riesgo abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores.
- **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CREDITO:** ACCION FIDUCIARIA cuenta con los sistemas de administración de riesgo de mercado (SARM), liquidez (SARL) y crédito (SARC), los cuales están conformados por un conjunto de elementos tales como: políticas, procedimientos, estructura organizacional, metodologías y sistemas de información del mercado de valores, para el adecuado monitoreo y control de estos riesgos entendidos como la posibilidad de incurrir en pérdidas por efectos en las variaciones en tasas de interés o precios, liquidez, y deterioro de la calidad crediticia o de solvencia de las entidades con las que se realice inversiones y/o transacciones en los mercados de valores.

Los sistemas implementados en la fiduciaria del SARM, SARL y SARC se ajustan a las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia en la CBFC CE 100 del 95, y aplican las metodologías estándar de medición de riesgos allí establecidas para cada uno de los sistemas.

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

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a adoptar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares definidos para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio y de igual forma se obliga a suministrar toda la información que sea requerida para la atención de los sistemas de administración de riesgos.

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

VIGÉSIMA. CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS.- Quienes tengan la calidad de fideicomitentes o beneficiarios del FIDEICOMISO o quienes representen su derecho u ostente en el futuro la calidad de fideicomitentes o beneficiarios autorizan a la Fiduciaria a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a cualquier base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, quienes tengan la calidad de fideicomitentes y beneficiarios manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en las Centrales de Información y/o Riesgo de Entidades Financieras de Colombia o cualquier entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá a dichos sujetos a ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en LA FIDUCIARIA, o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

Cualquier reclamación al respecto, deberá atender lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, o cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya; siendo la autoridad competente la Superintendencia Financiera de Colombia.

VIGÉSIMA PRIMERA. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD. - En desarrollo del presente contrato, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] manifiesta y acepta que no podrá utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de LA FIDUCIARIA, así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con LA FIDUCIARIA, sin autorización previa y escrita de ésta.

VIGÉSIMA SEGUNDA. 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.

VIGÉSIMA TERCERA. EDUCACIÓN FINANCIERA.- Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la FIDUCIARIA, quien tengan la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios al igual que los DESTINATARIOS DE ÁREA podrán consultar la página web de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., cuyo enlace es: www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de las oficinas en todo el país durante la ejecución del presente contrato e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrán dirigir a la página web de la Superintendencia Financiera de Colombia que actualmente es: <https://www.superfinanciera.gov.co>

VIGÉSIMA CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, quien tenga la calidad de fideicomitente y/o beneficiarios del FIDEICOMISO se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

VIGÉSIMA QUINTA. DECLARACIÓN ESPECIAL.- Con la suscripción del presente contrato declara que saldrá a la DEFENSA bajo su propia responsabilidad jurídica, técnica y administrativa de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO RECURSOS, frente a cualquier requerimiento, queja, sanción, demanda, sentencia, laudo arbitral, actuación prejudicial, judicial, administrativa o de cualquier ente de control que tenga origen en incumplimiento de las obligaciones que le son propias al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] en virtud de lo establecido en el presente contrato y, en particular, a cualquier aspecto vinculado al desarrollo del PROYECTO, a las garantías que se deben constituir a favor de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA para amparar los riesgos de la construcción, aquellos que debe asegurar de conformidad con las normas de protección al consumidor y los vicios redhibitorios u ocultos que pudieren recaer sobre los BIENES INMUEBLES y demás bienes del FIDEICOMISO, toda vez que [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] es el único responsable por la ejecución de la construcción, gerencia, promoción, diseño, comercialización y enajenación del mismo.

En virtud de lo anterior [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] se obliga, con la suscripción del presente documento, a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO RECURSOS en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos, para lo cual bastará el primer requerimiento formulado por la FIDUCIARIA al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o el llamamiento en garantía dentro del respectivo proceso.

Las partes acuerdan que esta obligación de responsabilidad permanecerá vigente en el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

VIGÉSIMA SEXTA. DECLARACIONES DE DECLARACIONES DEL [DENOMINACIÓN FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES]. - [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] con la suscripción del presente documento declara:

1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato. Igualmente declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la Ley 190/95, Ley 1708/2014 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
2. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Que se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución; (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar; y, (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.
3. **CAPACIDAD:** Que él al igual que las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, para los casos en que se requiere cuenta con el consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.
4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
6. **TRIBUTOS:** Que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
7. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
8. **PROPIEDAD:** Declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.
9. **DECLARACIÓN DE CONOCIMIENTO, ENTENDIMIENTO Y ACEPTACIÓN DEL CONTRATO:** Las partes declaran que han leído el presente contrato, que éste ha sido ampliamente discutido entre ellas,

que se ha suscrito con base en el principio de equilibrio contractual, que se ha entendido su contenido, que conocen el mismo y por tal razón aceptan los términos y condiciones que éste señala.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y el FIDEICOMISO, así como los contratos de vinculación que se suscriben con LOS DESTINATARIOS DE ÁREA son contratos coligados entre sí, es decir que jurídica, contable y operativamente están interrelacionados entre sí, siendo todos los vehículos fiduciarios requeridos para el desarrollo del PROYECTO por parte de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES].

VIGÉSIMA OCTAVA. CONFLICTO DE INTERÉS. -

1. Previa realización de una evaluación las partes declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del FIDEICOMISO que por este acto se constituye es servir de instrumento necesario para perfeccionar las instrucciones que imparta [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES]. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, deberá seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.
2. El presente contrato ha sido evaluado a la luz de la eventual existencia de un conflicto de interés entre el FIDEICOMISO RECURSOS y el FIDEICOMISO. Así las cosas, en caso de existir durante la ejecución del contrato cualquier circunstancia que configure un posible conflicto de interés, desde ya se prevé como mecanismo para conjurar cualquier situación el siguiente procedimiento: identificado el posible conflicto de interés, seguirse lo dispuesto en el COR_PRO_003 Procedimiento conflictos de interés.

VIGÉSIMA NOVENA. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.- Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o costos y gastos del FIDEICOMISO, que se expidan por parte de la FIDUCIARIA con destino al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], el FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

TRIGÉSIMA. DECLARACIÓN DE ACEPTACIÓN. - En calidad de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] declara que leyó detenidamente el presente documento, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendió y, aceptó su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

TRIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato, las partes convienen que el domicilio del mismo es la ciudad de [Incluir ciudad] y declaran que recibirán notificaciones e información de cualquier tipo en las siguientes direcciones físicas y de correo electrónico:

[DENOMINACIÓN FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES]:

Dirección:

Teléfono:
Correo electrónico:

LA FIDUCIARIA:

Dirección: [Incluir Dirección Exacta y Ciudad]
Teléfono: [Incluir Teléfono]
Correo Electrónico: notijudicial@accion.com.co

PARÁGRAFO. - Cualquier modificación respecto a las direcciones deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

El presente contrato se suscribe [(Espacio de diligenciamiento opcional- No obligatorio) presencial y/o electrónicamente] en la ciudad de [Incluir Ciudad], en [Incluir Letra y Número] ejemplares de igual tenor y valor probatorio a los [Incluir Fecha Exacta].

[DENOMINACIÓN FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES]

LA FIDUCIARIA

[*]
C.C.
Representante Legal
[*]

[*]
C.C.
[Representante Legal/Apoderado]
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.