

# OBLIGACIONES DE LOS ACTORES

## CONTRATO FIDUCIA INMOBILIARIA



Algunas de las responsabilidades más importantes del Fideicomitente en el Esquema Fiduciario Inmobiliario son:

1. Actuar como constructor, gerente y promotor del Proyecto y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarreen en la ejecución del mismo.
2. Abstenerse de recibir directamente o a través de empleados, representantes, apoderados, agentes o cualquier otra persona, recursos de los Adquirentes y/o Consumidor Inmobiliario del Financiado o de cualquier otro tercero que tenga intención de vincularse al Fideicomiso.
3. Destinar los recursos única y exclusivamente a la ejecución del Proyecto.
4. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario, cada seis (6) meses.
5. Informar de manera inmediata a la Fiduciaria todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del Proyecto.
6. Responder, ante los Adquirentes y/o Consumidor Inmobiliario, por los posibles defectos que recaigan sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el Fideicomiso Lote a favor de los Adquirentes y/o Consumidor Inmobiliario.
7. Suscribir las escrituras públicas de transferencia de las unidades en su calidad de Constructor, Gerente y Promotor del Proyecto, así como realizar la correspondiente entrega de las unidades en los términos establecidos en los contratos de vinculación.
8. Entregar a los posibles Adquirentes y/o Consumidor Inmobiliario información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.



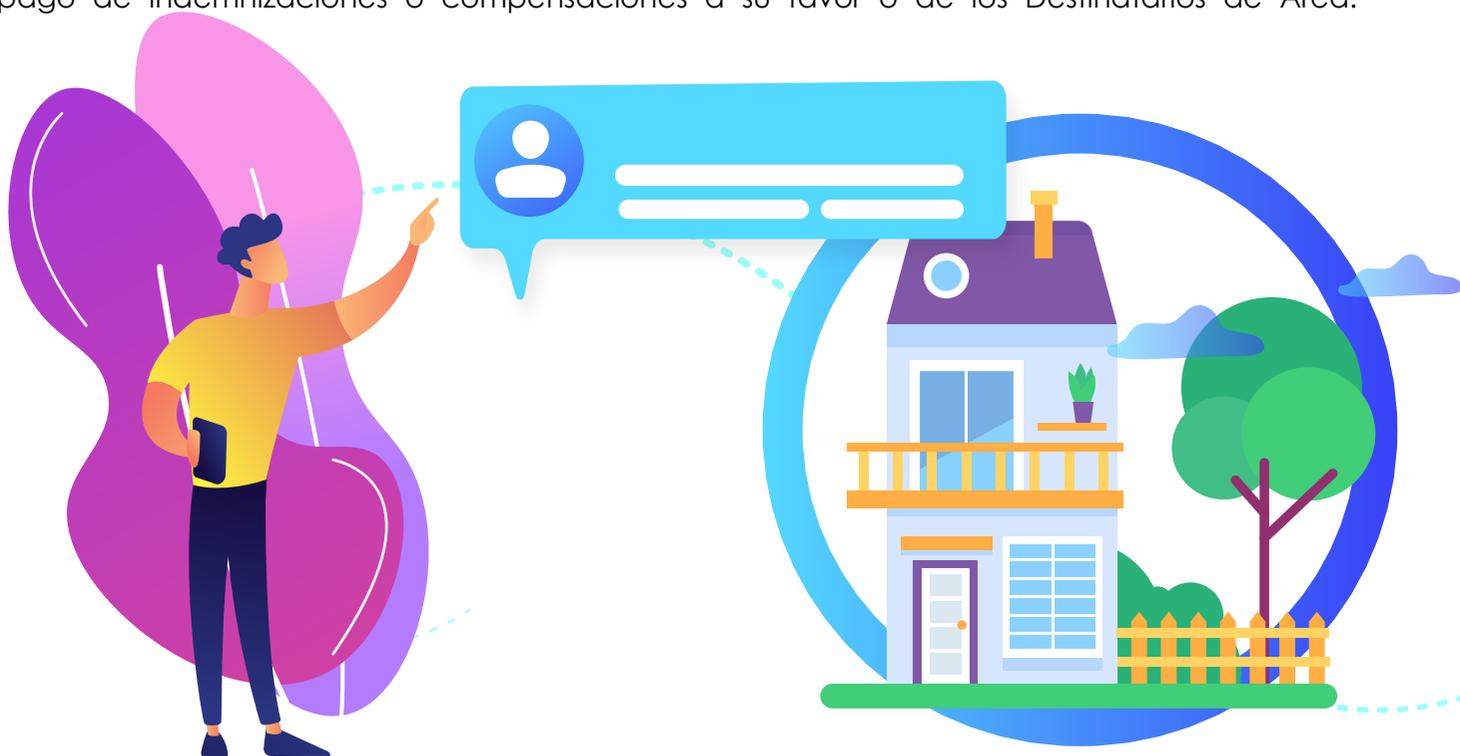
# OBLIGACIONES DEL ADQUIRENTE Y/O CONSUMIDOR INMOBILIARIO



Algunas de las responsabilidades más importantes del Adquirente y/o Consumidor Inmobiliario en el Esquema Fiduciario Inmobiliario son:

1. Transferir los recursos indicados en el contrato de vinculación en los montos y fechas establecidas, los cuales serán destinados para la adquisición de la unidad inmobiliaria del Proyecto.
2. Realizar todos los trámites y gestiones correspondientes en caso de que se requiera financiación por parte de alguna entidad financiera, y por lo tanto se deberá acreditar por parte de los Destinatarios de Área, la aprobación del crédito o contrato de leasing por el cual se vaya a instrumentar la financiación.
3. En virtud de la suscripción del contrato de vinculación y en concordancia a los fines previstos en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Adquirentes y/o Consumidor Inmobiliario se obligan 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.
4. Bajo ninguna circunstancia deberán entregar o transferir recursos directamente a el (los) fideicomitente(s) o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título, debiendo hacerlo exclusivamente al Fideicomiso Recursos en la cuenta o mediante los mecanismos que para tal efecto sean indicados por LA FIDUCIARIA.

El incumplimiento de la obligación anteriormente indicada dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el contrato y los contratos de vinculación de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a su favor o de los Destinatarios de Área.



# OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA



Algunas de las responsabilidades más importantes de la Fiduciaria en el Esquema Fiduciario Inmobiliario son:

1. Administrar los recursos entregados por los adquirentes y/o consumidor inmobiliario conforme a lo estipulado en el contrato.
2. 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.
3. Invertir los recursos entregados por los adquirentes y/o consumidor inmobiliario en el fondo abierto acción uno administrado por la fiduciaria y administrarlos de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras se destinan al objeto del presente contrato de vinculación.
4. Una vez terminado el Proyecto por parte del FIDEICOMITENTE, la Fiduciaria en calidad de vocera y administrador del Fideicomiso Lote otorgará las escrituras públicas de transferencia a los adquirentes, una vez los mismos se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones y una vez realizada la notificación que realice el (los) fideicomitente(s) a los mismos. La Fiduciaria como vocera de los Fideicomisos firmará la escritura fuera de la Notaria y previa revisión jurídica de la entidad de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983.

...

Las obligaciones que contrae la Fiduciaria, con relación a la ejecución de la finalidad esquema Fiduciario Inmobiliario son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos.

La Fiduciaria no garantiza ni 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, toda vez que la construcción, entrega y terminación del proyecto es una actividad exclusiva del FIDEICOMITENTE.



Conocimiento general de Adquirente y/o Consumidor Inmobiliario en relación con las actividades asociadas al desarrollo del Proyecto:

1. Durante la ejecución también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, fuerza mayor, caso fortuito, entre otros.

2. La Fiduciaria llevará a cabo exclusivamente la administración de los recursos y de la propiedad del (los) inmueble(s) en su calidad de vocera del Fideicomiso Recursos y del Fideicomiso Lote respectivamente, por lo cual de cara al Proyecto se entenderá que lleva a cabo su administración única y exclusivamente en función de la administración de tales activos y no así en función de ningún aspecto arquitectónico, de ingeniería o de otra índole técnica del resorte exclusivo del Fideicomitente.

3. La Fiduciaria no respalda patrimonialmente el Proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.

