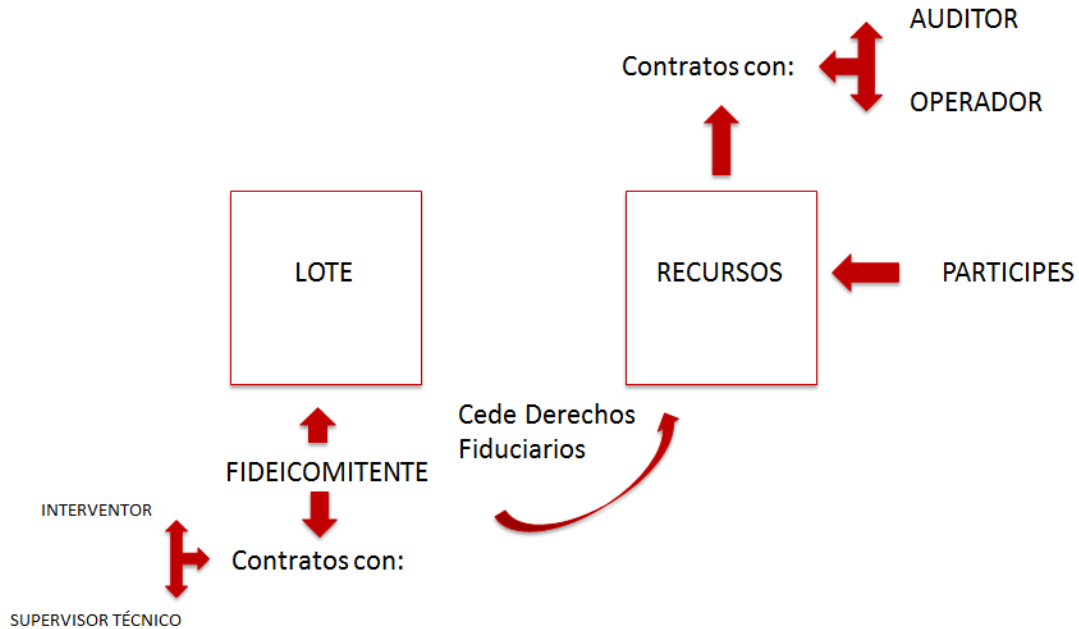


## ASPECTOS RELEVANTES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DENOMINADO FIDEICOMISO \_\_\_\_\_

A continuación, se describen una serie de aspectos desarrollados en el contrato de fiducia mercantil, que deben ser conocidos y aceptados por las partes que se vinculan al mismo.

- Estructura del PROYECTO, a través del esquema fiduciario:



- El modelo utilizado para el presente contrato fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número \_\_\_\_\_. Por tanto, el presente clausulado es de adhesión requiriéndose autorización previa de la Superintendencia Financiera para cualquier modificación.
- La explotación del ACTIVO SUBYACENTE está a cargo de un OPERADOR, cuyas gestiones serán auditadas por un AUDITOR.
- El contrato de fiducia mercantil tiene por objeto el desarrollo del PROYECTO y la vinculación de PARTICIPES, quienes realizan una inversión que consiste en aportar sus recursos para la construcción de un PROYECTO, posteriormente explotarlo y participar de los resultados económicos derivados de dicha explotación, haciéndose dueño de una participación en el negocio fiduciario.
- Los ACTIVOS SUBYACENTES del FIDEICOMISO son los siguientes:
  - Los derechos fiduciarios correspondientes al FIDEICOMISO LOTE, el cual es propietario del Terreno en el cual se desarrolla el PROYECTO.
  - La edificación que se construya sobre el(los) inmueble(s) que forma parte del FIDEICOMISO LOTE, los cuales serán entregados al OPERADOR para su operación y explotación económica.
  - Todos los demás activos que entren a hacer parte del FIDEICOMISO.

- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a ACCION, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el presente contrato, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las condiciones para ser entregados al FIDEICOMITENTE, o de los PARTICIPES en caso contrario.
- La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.
- ACCION no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como PROMOTOR, ni como constructor, ni como OPERADOR, ni como AUDITOR. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- 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, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por los PARTICIPES serán entregados al FIDEICOMITENTE para la construcción y dotación del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de condiciones pactadas en el presente contrato.
- El presente contrato no contempla la existencia de sanciones de tipo pecuniario para los PARTICIPES, por su decisión de desvincularse del PROYECTO.
- LAS PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS:
  - Podrán generar ganancias o pérdidas, según se cumplan o no las proyecciones de la explotación y operación de los ACTIVOS SUBYACENTES.
  - No otorgan derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial.
- A partir de la FASE DOS- OPERACIÓN, es cuando el PROYECTO inicia las actividades para las que ha sido destinado y es cuando su inversión puede generar beneficios; sin embargo, puede verse afectado por otro tipo de riesgos como los financieros, de gestión, operativos y legales, entre otros.
- Los beneficios que espera recibir dependen del desempeño del PROYECTO que, a su vez, se ven afectados por variables económicas y por la misma gestión del operador o administrador.

FIDUCIARIA	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría 10ª del Círculo de Cali.			
PROYECTO	_____			
PATRIMONIO AUTÓNOMO	FIDEICOMISO _____			
PARTICIPACION	EL(LOS) PARTICIPE(S) se vincula(n) al FIDEICOMISO con respecto a _____ PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS.			
PARTICIPE(S)	<b>Estado civil</b>	<b>Identificación</b>	<b>Dirección</b>	<b>Teléfono</b>
1.			Res.	
			E-mail	
			Ofc.	
2.			Res.	
			E-mail	
			Ofc.	
CONSTRUCTOR RESPONSABLE o CONSTRUCTOR: _____. Directamente o a través de empresas que contrate para el efecto.				
VALOR DE LOS APORTES Y FORMA DE PAGO				
VALOR TOTAL DE LA VINCULACIÓN: \$				
CRONOGRAMA DE PAGO DE LOS APORTES (Ver Anexo No. ____)				
DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES: LA FIDUCIARIA: Calle 85 No. 9 - 65 de la ciudad de Bogotá D.C. _____ EL(LOS) PARTICIPE(S): La indicada en el presente cuadro				
Origen de los fondos: Como PARTICIPE declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc):				
FECHA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE ENTREGA DE LOS RECURSOS: Prorrogable hasta _____ día _____ mes _____ año 2.01				
FECHA DE FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO: _____ día _____ mes _____ año 201				

ANEXOS:

Entre los suscritos, EL(LOS) PARTICIPE(S), debidamente identificado(s) en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** sociedad que obra en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ identificado con NIT 805.012.921-0, en adelante **ACCION**, hacemos constar que hemos celebrado el contrato de vinculación que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza.

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.- DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

- 1.1. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil, y que se denomina FIDEICOMISO \_\_\_\_\_.
- 1.2. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO LOTE:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones establecidos en el contrato que se denomina FIDEICOMISO LOTE, patrimonio autónomo propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_, en donde se desarrolla el PROYECTO.
- 1.3. FIDUCIARIA:** Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- 1.4. FIDEICOMITENTE:** Es la sociedad \_\_\_\_\_, quien es la encargada de llevar a cabo por su cuenta y riesgo la estructuración jurídica, financiera, comercial y administrativa del PROYECTO, así como el desarrollo total del mismo.
- 1.5. PROMOTOR DEL PROYECTO:** Es el encargado de la comercialización de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS entre los PARTICIPES, quien podrá ser el mismo FIDEICOMITENTE, o una persona natural o jurídica contratada por este.
- 1.6. OPERADOR:** Será la persona con la cual el FIDEICOMISO celebre el correspondiente CONTRATO DE OPERACIÓN para propósitos de la explotación económica del ACTIVO SUBYACENTE, de conformidad con la instrucción inicial que para el efecto determine EL FIDEICOMITENTE. Será el encargado de realizar todas las gestiones propias de este tipo de actividades, de forma tal que ni ACCION ni los PARTICIPES contraerán con terceros proveedores, contratistas o empleados, obligación relacionada con la operación misma del ACTIVO SUBYACENTE.
- 1.7. CONTRATO DE OPERACIÓN:** Contrato suscrito entre el FIDEICOMISO y EL OPERADOR con el fin de que éste último explote el ACTIVO SUBYACENTE.
- 1.8. PROYECTO:** Se refiere al PROYECTO de construcción [\*] el cual consiste en [\*].
- 1.9. BANCO:** Será la entidad financiera debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia que otorgue crédito a favor del FIDEICOMISO, con el propósito de financiar el desarrollo del PROYECTO.
- 1.10. CRÉDITO:** Son las sumas de dinero que sean desembolsadas por el BANCO a favor única y exclusivamente del FIDEICOMISO, para financiar el desarrollo del PROYECTO.

- 1.11. RECURSOS:** Se entenderá por estos los recursos dinerarios provenientes de: (i) aportes del FIDEICOMITENTE; (ii) aportes de los PARTICIPES, y; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO.
- 1.12. FASES DEL CONTRATO:** El contrato de fiducia se desarrollará en dos FASES a saber: FASE UNO-DESARROLLO y FASE DOS- OPERACIÓN.
- 1.12.1. FASE UNO- DESARROLLO:** En esta FASE, EL FIDEICOMITENTE se compromete a adelantar, por su cuenta y riesgo, en los términos del contrato de fiducia mercantil, la promoción, estructuración y construcción del PROYECTO. La presente FASE se subdivide a su vez en SUBFASE PREVIA y SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, las cuales operarán para cada una de las Etapas Constructivas del PROYECTO en el caso de que existan.
- 1.12.2. FASE DOS- OPERACIÓN:** Va desde la fecha del Acta de terminación de obra, suscrita conjuntamente por EL FIDEICOMITENTE, el INTERVENTOR, el SUPERVISOR TÉCNICO y el OPERADOR, hasta la liquidación del FIDEICOMISO. Su objeto es la explotación económica del ACTIVO SUBYACENTE por parte del OPERADOR, y la entrega a LOS PARTICIPES del resultado de dicha explotación económica.
- 1.13. PARTICIPES:** Personas naturales o jurídicas que hayan suscrito un CONTRATO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO mediante el cual se obliguen a efectuar aportes en los valores acordados con EL FIDEICOMITENTE, con el fin de obtener los derechos, obligaciones y facultades establecidas en el contrato de fiducia mercantil y en los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN. Y que a partir de la FASE DOS- OPERACIÓN, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO.
- Para efectos de la vinculación de los PARTICIPES, cada uno de ellos se vinculará al FIDEICOMISO mediante la celebración del CONTRATO DE VINCULACIÓN, respecto de una o más PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS, se tendrá al PARTICIPE como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO en el(los) derecho(s) que para el efecto se establezca(n) en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- 1.14. PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS:** Corresponde a la unidad de medida que permite determinar el porcentaje de derechos y obligaciones que le corresponden a EL(LOS) PARTICIPE(S) desde que se declare el inicio de la FASE DOS- OPERACIÓN en adelante y siempre y cuando hayan cumplido a cabalidad con las obligaciones a su cargo en el CONTRATO DE VINCULACION, es decir permiten determinar su participación en el mismo. Para todos los efectos, se tendrá como total de participaciones \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS.
- 1.15. INMUEBLE:** Es el terreno identificado con la matrícula inmobiliaria ....., en el cual se desarrolla el PROYECTO. Dicho predio es propiedad del FIDEICOMISO LOTE, siendo el presente FIDEICOMISO beneficiario del mismo, es decir titular de los derechos fiduciarios sobre dicho inmueble y quien ejerce sin limitación alguna animo de señor y dueño.
- 1.16. CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Contrato que celebrarán EL FIDEICOMITENTE y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, con los terceros que se vincularán al FIDEICOMISO y que adquirirán los derechos inherentes a los PARTICIPES, mediante el aporte de los recursos cuyo monto y forma de pago se establecerá en el respectivo contrato.
- 1.17. AUDITOR:** La OPERACIÓN del ACTIVO SUBYACENTE contará con un AUDITOR, quien será la persona natural o jurídica, contratada por el FIDEICOMISO y designada para tal efecto inicialmente por LA FIDUCIARIA de terna

suministrada por EL OPERADOR. La remuneración del AUDITOR será establecida por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, según el caso.

EL AUDITOR estará encargado de auditar la operación del ACTIVO SUBYACENTE y colaborar en la evaluación de la gestión de la operación y servicio, velando porque los rendimientos para los PARTICIPES sean los adecuados. Además, el AUDITOR revisará la contabilidad del OPERADOR relacionada con esta actividad, velando por que la misma se refleje fielmente en los libros y comprobantes de acuerdo con las normas legales vigentes, de revisar los informes y balances que debe presentar el OPERADOR al FIDEICOMISO, al igual que velar para que los inventarios, muebles, dotación y equipos relacionados con el ACTIVO SUBYACENTE se mantengan actualizados. La auditoría del ACTIVO SUBYACENTE se llevará de conformidad con el contrato que al efecto se suscriba por EL FIDEICOMISO con el AUDITOR.

**1.18. ACTIVO SUBYACENTE:** Se entenderá por tal:

**1.18.1.** Los derechos fiduciarios correspondientes al FIDEICOMISO LOTE, el cual es propietario del Terreno en el cual se desarrolla el PROYECTO.

**1.18.2.** La edificación que se construya sobre el(los) inmueble(s) que forma parte del FIDEICOMISO LOTE, los cuales serán entregados al OPERADOR para su operación y explotación económica.

**1.18.3.** Todos los demás activos que entren a hacer parte del FIDEICOMISO.

**1.19. INTERVENTOR:** Es quien estará encargado de realizar el control y vigilancia administrativa, técnica y financiera del PROYECTO, como un mecanismo de protección de los intereses de LOS PARTICIPES. El INTERVENTOR será elegido por la FIDUCIARIA de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE, y será contratado por éste último. En todo caso, el INTERVENTOR podrá ser removido por la FIDUCIARIA en cualquier momento.

**1.20. SUPERVISOR TÉCNICO:** Será la persona natural o jurídica contratada por el FIDEICOMITENTE y con cargo a este, quien será la responsable de realizar las gestiones de supervisión técnica del PROYECTO de construcción, en los términos de la Ley 1796 del 13 de julio de 2.016 y las demás normas que la complementen, modifiquen o adicionen.

**SEGUNDA.- VINCULACIÓN:** El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) PARTICIPE(S) se vincula(n) al FIDEICOMISO, mediante aportes en dinero que le(s) confiere(n) los derechos establecidos en el presente contrato, y en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO.

EL(LOS) PARTICIPE(S) entregará(n) los aportes a los cuales se compromete(n) en el presente contrato, con cargo a los cuales se desarrollará el PROYECTO, una vez se encuentren dadas las condiciones de entrega de recursos al fideicomitente establecidas en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil.

EL (LOS) PARTICIPE(S) suscriben el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de ACCION están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, el cual se encuentra a cargo de EL FIDEICOMITENTE. Así mismo, en el entendido de que la FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL(LOS) PARTICIPE(S) no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: ESTIMACIÓN DE COSTOS DEL PROYECTO:** Los costos estimados del PROYECTO son \_\_\_\_\_.

**TERCERA.- ENTREGA DE RECURSOS:** EL(LOS) PARTICIPE(S) se obliga(n) a efectuar los aportes en las cuantías y oportunidades establecidas en el Anexo \_\_\_\_ al presente contrato a título de encargo fiduciario, con el objetivo de que los mismos, sean aportados al FIDEICOMISO y sean destinados por EL FIDEICOMITENTE a la ejecución del PROYECTO, una vez se dé cumplimiento a las condiciones, previstas en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil para la entrega de los recursos. ACCION deberá administrar los dineros que entregue(n) EL(LOS) PARTICIPE(S) de conformidad con lo previsto en el presente contrato hasta tanto se dé cumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE a las condiciones antes mencionadas.

EL NO APORTE DE LOS RECURSOS EN LAS FECHAS ESTABLECIDAS, DARÁ LUGAR AL COBRO DE INTERESES MORATORIOS SOBRE LOS RECURSOS NO APORTADOS A LA MAXIMA TASA DE MORA LEGAL PERMITIDA, LOS QUE UNA VEZ RECIBIDOS INCREMENTARÁN EL FIDEICOMISO, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES Y FACULTADES QUE SE CONFIEREN EN LAS CLÁUSULAS DÉCIMA OCTAVA Y DÉCIMA NOVENA DEL PRESENTE CONTRATO.

EL (LOS) PARTICIPE(S) MANIFIESTA(N) QUE ACEPTA(N) QUE LOS PAGOS QUE EFECTÚE(N) SE IMPUTEN EN PRIMER LUGAR A LOS INTERESES QUE TENGAN PENDIENTES DE CANCELAR, SI LOS HUBIERE, Y EL EXCEDENTE A LOS APORTES ADEUDADOS.

**CUARTA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS:** En desarrollo del presente contrato, ACCION administrará los bienes entregados, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia. ACCION, cumplidas las condiciones que a continuación se establecen, dentro del plazo acordado, administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el contrato de fiducia mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO, entregándolos a EL FIDEICOMITENTE con la autorización del INTERVENTOR.

Los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario se dejarán a disposición de EL(LOS) PARTICIPE(S) si dentro del plazo previsto en el cuadro visible en la primera parte del presente contrato, o el de su prórroga automática, no se da cumplimiento a las condiciones para la entrega de los recursos al fideicomitente según lo previsto en el contrato de fiducia. Los recursos serán devueltos a LOS PARTICIPES con los eventuales rendimientos que los recursos por éstos aportados hubieren generado, toda vez que los mismos se encuentran en encargos individuales y no han ingresado al FIDEICOMISO.

En el evento que EL FIDEICOMITENTE cumpla con las condiciones establecidas para la entrega de los recursos, el mayor valor que eventualmente se genere por los recursos que a la fecha hubieren entregado los PARTICIPES, serán del FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** Los dineros entregados por EL(LOS) PARTICIPE(S) desde su recepción y hasta que se cumplan las condiciones para la ENTREGA DE RECURSOS, previstas en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil, serán invertidos en el Fondo \_\_\_\_\_.

En el caso que EL(LOS) PARTICIPE(S) determinen que sus recursos se inviertan en el Fondo \_\_\_\_\_ los costos, gastos y comisiones que se descontarán serán los establecidos en el correspondiente reglamento.

En todo caso ACCION podrá adoptar las medidas que considere apropiadas para que los recursos entregados puedan ser invertidos de acuerdo con los términos y condiciones previstas en el CONTRATO DE FIDUCIA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.-** Los aportes realizados por EL(LOS) PARTICIPE(S), no podrán ser retirados por él(ellos) hasta que queden a su disposición por no haberse cumplido con las condiciones para la entrega de recursos para el desarrollo del proyecto establecido en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil.

**PARÁGRAFO TERCERO.-** El retiro de los recursos invertidos de conformidad con lo previsto en el párrafo primero de esta cláusula, se realizará de acuerdo con el reglamento de inversión elegido por EL(LOS) PARTICIPE(S).

**PARÁGRAFO CUARTO.-** Los recursos aportados, constituirán el aporte al FIDEICOMISO, y, una vez realizada la entrega de la totalidad de los aportes a los que se obliga EL(LOS) PARTICIPE(S) y terminado el PROYECTO por parte de EL FIDEICOMITENTE conferirán las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS que le corresponden sobre el FIDEICOMISO, número que se estableció al inicio del presente documento.

**PARÁGRAFO QUINTO.-** El riesgo de la pérdida de valor de los aportes realizados, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas de conformidad con el párrafo primero, será para EL(LOS) PARTICIPE(S) en el evento de que no se den las condiciones de entrega de los recursos y del FIDEICOMISO en caso contrario.

**QUINTA.- CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE EN SU CONDICIÓN DE GERENTE DEL PROYECTO:** ACCION hará la entrega a EL FIDEICOMITENTE, con la autorización del INTERVENTOR, en los términos establecidos en el contrato de fiducia, una vez se cumplan las siguientes condiciones:

- 5.1 Licencia de Construcción del PROYECTO, vigente y con constancia de ejecutoria y cuyo titular sea el FIDEICOMITENTE.
- 5.2 Que se haya obtenido mediante la celebración de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN con PARTICIPES, los compromisos de aporte de los RECURSOS que sean necesarios para la terminación del PROYECTO y su correspondiente dotación, de acuerdo con el presupuesto del PROYECTO que está determinado en la obtención de compromisos de aporte equivalentes a ----- (\$-----) para la Primera Etapa constructiva; para las siguientes Etapas si existieren, el mismo será determinado en cada contrato de vinculación a la correspondiente Etapa.
- 5.3 Que el presente FIDEICOMISO sea beneficiario de los derechos fiduciarios del FIDEICOMISO LOTE en el que se encuentran el(los) INMUEBLE(s).
- 5.4 Constancia de adquisición de pólizas todo riesgo construcción en la cual se debe designar como beneficiario al BANCO y/o el FIDEICOMISO y que deberá incluir un cubrimiento ante perjuicios causados a construcciones colindantes al PROYECTO.
- 5.5 La entrega por parte del FIDEICOMITENTE del flujo de caja del PROYECTO incluidos los planos del mismo aprobados por la curaduría urbana correspondiente.
- 5.6 Certificación del FIDEICOMITENTE de haber dado cumplimiento a las condiciones financieras, técnicas y jurídicas mencionadas en el contrato de fiducia mercantil, de haber alcanzado el punto de equilibrio financiero y de contar con los recursos suficientes para el desarrollo del PROYECTO.
- 5.7 Carta de aprobación del CRÉDITO constructor expedido por el BANCO.



Para el cumplimiento de las anteriores condiciones se señala como plazo el día señalado en la parte final del cuadro visible al inicio de este contrato. Sin embargo, este plazo podrá prorrogarse automáticamente por un periodo igual por decisión exclusiva del FIDEICOMITENTE. Si al vencimiento de este término o de su prórroga no se han dado las condiciones anotadas anteriormente, EL(LOS) PARTICIPE(S) podrá(n) disponer libremente de los recursos entregados a ACCION, junto con sus rendimientos.

Si EL(LOS) PARTICIPE(S) solicita(n) la terminación del presente contrato y, por tanto, la devolución de los recursos aportados, antes de la fecha en la que se cumplan las condiciones contenidas en la presente cláusula, estando dentro del término el FIDEICOMITENTE para acreditarlas, ACCION devolverá los recursos más los rendimientos.

Una vez se hayan cumplido las condiciones de ENTREGA DE LOS RECURSOS a que hace referencia la presente cláusula, éstos se invertirán de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y se girarán de conformidad con lo establecido en dicho contrato.

**SEXTA.- CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO:** Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones Anexo No. \_\_\_\_\_. Las dimensiones de muros, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones, dotaciones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del PROYECTO.

NO OBSTANTE LO ANTERIOR, ES CLARO QUE EL (LOS) PARTICIPE(S) ACEPTA(N) DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO QUE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y DISEÑO DEL PROYECTO, PODRÁN SER MODIFICADOS POR EL FIDEICOMITENTE, EN TODO AQUELLO QUE NO CONTRARÍE LA NORMATIVIDAD VIGENTE Y SIEMPRE QUE NO AFECTE DE MANERA SUSTANCIAL EL DERECHO ESPECÍFICO ADQUIRIDO DE ALGÚN PARTICIPE, EVENTO EN EL CUAL SE REQUERIRÁ DEL CONSENTIMIENTO DE DICHO PARTICIPE.

**SEPTIMA.- ENTREGA DEL PROYECTO AL OPERADOR:** La entrega material de la Etapa del PROYECTO al OPERADOR y, posteriormente, de las demás etapas si existieran, se llevará a cabo a más tardar dentro de los \_\_\_\_\_ (\_\_) meses, después de la fecha en la cual EL FIDEICOMITENTE presente a ACCION un Acta de Terminación de Obra de la correspondiente Etapa, la cual incluye el recibo de(l)(los) ACTIVO SUBYACENTE por parte del OPERADOR, suscrita conjuntamente por el FIDEICOMITENTE, el INTERVENTOR, el SUPERVISOR TÉCNICO y el OPERADOR, la cual deberá contener como mínimo:

- 7.1 Relación detallada de las áreas y dotación que se recibe, donde se deje expreso la conformidad o detalles que deberán ser solucionados y acometidos durante el periodo de Post Entrega.
- 7.2 Relación detallada de equipos y sistemas de seguridad y control con sus manuales de mantenimiento y uso.
- 7.3 Inventario de Muebles y Enseres.
- 7.4 Certificación técnica de ocupación en los términos del artículo 6 de la Ley 1796 de 2016, en la que se acredite por el SUPERVISOR TÉCNICO que la obra contó con la supervisión correspondiente y que la edificación se ejecutó de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismo Resistentes, así como el certificado de permiso de ocupación de que trata el Decreto 1469 de 2010.

**PARÁGRAFO PRIMERO.**-El termino podrá prorrogarse en caso de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, problemas técnicos en la obra, desfases en el flujo de caja o en el presupuesto, intervención de autoridad, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, huelga del personal del EL GERENTE DEL PROYECTO y/o del CONSTRUCTOR, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones contraídas, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.**- Los términos definitivos del CONTRATO DE OPERACIÓN para la explotación comercial del ACTIVO SUBYACENTE, deberán ser conocidos y aprobados por LOS PARTICIPES con la suscripción del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN, y en caso de existir modificación al citado contrato, sus términos deberán ser ratificados por LOS PARTICIPES como condición para iniciar la FASE DOS- OPERACIÓN.

**PARÁGRAFO TERCERO.**- EL FIDEICOMITENTE garantiza que los activos que conforman el FIDEICOMISO y las PARTICIPACIONES FIDUCIARIA en el FIDEICOMISO que pertenezcan a EL(LOS) PARTICIPE(S), estarán al momento en el cual se dé inicio a la FASE DOS- OPERACIÓN, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de las limitaciones inherentes al Régimen de copropiedad al que pueda ser sometido EL PROYECTO. En el evento en que el(los) inmueble(s) sobre los cuales se construya el PROYECTO hayan sido dados en garantía de obligaciones del FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISO para la construcción del PROYECTO, las mismas deberán ser levantadas por éstos antes de efectuar la entrega de la correspondiente ETAPA del PROYECTO al OPERADOR. EL FIDEICOMITENTE saldrá al saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y de construcción que puedan afectar el(los) inmueble(s) en que se desarrolle el proyecto.

**PARAGRAFO CUARTO.**- EL(LOS) PARTICIPE(S) se obliga(n) a respetar en todo momento el uso de(l)(los) inmueble(s) y su dotación para los fines establecidos en el contrato de fiducia y en el contrato celebrado con el OPERADOR.

**OCTAVA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS:** EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar a Paz y Salvo los activos del FIDEICOMISO al OPERADOR por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha de la entrega, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de EL(LOS) PARTICIPE(S), a través del FIDEICOMISO, en la proporción que le(s) corresponda.

**NOVENA.- OBLIGACIONES DE EL(LOS) PARTICIPE(S):** Serán las siguientes y las que de manera general tenga cuando adquiera la calidad de BENEFICIARIO DEL FIDEICOMISO, que se encuentra definidas en el contrato de fiducia mercantil y en el presente contrato:

- 9.1 Entregar a LA FIDUCIARIA los documentos que ésta requiera para su vinculación como cliente, cumpliendo para ello las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.
- 9.2 Entregar las sumas de dinero acordadas en los montos y fechas previstas en el anexo \_\_\_\_ del presente contrato.
- 9.3 En caso de no cumplir oportunamente con la entrega de los dineros, pagar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida.

- 9.4 Pagar a ACCION la remuneración pactada, en los términos previstos en este contrato y en el contrato de fiducia mercantil, durante la ETAPA DE OPERACIÓN.
- 9.5 Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en el contrato de fiducia mercantil.
- 9.6 Entregar a ACCION, los recursos que sean necesarios para la atención de los pagos de impuestos, tasas o contribuciones que se decreten y graven los predios del fideicomiso, durante la ETAPA DE OPERACIÓN, en el evento en que el fideicomiso no posea los recursos para efectuar su pago.
- 9.7 Acudir a las reuniones que sean programadas por los distintos órganos del FIDEICOMISO, con el fin de ejercer sus derechos.
- 9.8 Respetar en todo momento el uso de(l)(los) inmueble(s) y su dotación para los fines establecidos en el contrato de fiducia y en el contrato celebrado con el OPERADOR.
- 9.9 Informar por escrito a ACCION dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia 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 presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

**DÉCIMA- DERECHOS DE(LOS) PARTICIPE(S):** Además de los derechos que se le confieren a los PARTICIPES en el contrato de fiducia mercantil, tendrán los siguientes:

- 10.1 Durante SUBFASE PREVIA el derecho a que sus recursos sean invertidos en la forma que para el efecto determinen, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR para el inicio de la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, en los términos del contrato de fiducia mercantil o en el evento que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro de la totalidad de los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo de inversión. Así mismo, tendrán derecho a exigir el informe periódico a ACCION.
- 10.2 Durante la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, derechos en el fideicomiso equivalentes a los aportes que hayan realizado, en todo caso, EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN. Así mismo, tendrán derecho a exigir el informe periódico a ACCION.
- 10.3 Durante la FASE DOS- OPERACIÓN la participación en el FIDEICOMISO en el porcentaje que se establece en el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, que se hará efectiva cuando el PARTICIPE haya efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el contrato. Además los siguientes:
  - 10.3.1. Revisar las cuentas generales del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas a ACCION.
  - 10.3.2. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciera.
  - 10.3.3. Participar en las deliberaciones y decisiones de LA ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, siempre y cuando se encuentren en paz y a salvo con EL FIDEICOMISO.
  - 10.3.4. En el evento que se decida en los términos del contrato de fiducia mercantil, la liquidación del FIDEICOMISO, la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS decidirá el destino que deberá darse a los activos del mismo, de conformidad

con el porcentaje de PARTICIPACIONES que tenga(n) EL(LOS) PARTICIPE(S) y de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil.

- 10.3.5.** Recibir en proporción de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS de que sean propietarios, en la forma que se establezca los excedentes que produzca el ACTIVO SUBYACENTE, después de descontados los gastos que demande el desarrollo del contrato.

**DECIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** EL FIDEICOMITENTE durante la FASE UNO-DESARROLLO, contrae las siguientes obligaciones especiales:

- 11.1 Todas las obligaciones correspondientes al cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos.
- 11.2 Entregar a la FIDUCIARIA a más tardar el quinto (5) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de impuestos, tasas y contribuciones que se desprendan de los bienes fideicomitidos, sus honorarios y en general, los gastos y costos que se generen con ocasión del contrato de fiducia mercantil al cual los partícipes se están vinculando con la suscripción del presente contrato..
- 11.3 Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en el contrato de fiducia mercantil.
- 11.4 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 contrato de fiducia mercantil, 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 de la declaración de renta, y el balance del último año por cada año de vigencia del contrato de fiducia mercantil, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 11.5 Instruir oportuna y suficientemente a LA FIDUCIARIA para la ejecución del contrato de fiducia mercantil.
- 11.6 Cumplir y solicitar la declaración del cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos.
- 11.7 Cumplir el deber correlativo de revisar el informe de rendición de cuentas enviado por la FIDUCIARIA e indicar si sobre este documento existe alguna observación, dentro de los (30) días siguientes a su recepción.
- 11.8 Entregar los bienes fideicomitidos libres de cualquier gravamen o pasivo.
- 11.9 Revisar, hacer las observaciones, aprobar y suscribir el acta final de liquidación del fideicomiso si hay lugar a ello.
- 11.10 Otorgar a la fecha de la firma del contrato de fiducia mercantil 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 del FIDEICOMITENTE.
- 11.11 Durante la comercialización del PROYECTO, poner en conocimiento de los posibles adquirentes de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS las condiciones o eventos que, de acuerdo con el CONTRATO DE OPERACIÓN con el OPERADOR deban serles informadas para efectos de evaluar las decisiones a que haya lugar.
- 11.12 Abstenerse de recibir directamente o por conducto de sus empleados, representantes, apoderados o cualquier vinculado a cualquier título, recursos por porte de los adquirentes de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS. En caso de incumplimiento de esta obligación, las sumas que reciba directamente el FIDEICOMITENTE son acreencias personales del mismo, y no obligan de ninguna manera al FIDEICOMISO.
- 11.13 Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los PARTICIPE(S) que se vinculan al PROYECTO.

**DÉCIMA SEGUNDA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMO GERENTE DEL PROYECTO:** EL FIDEICOMITENTE ejecutará las obligaciones de gerencia y construcción del PROYECTO que en general involucran

aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera y son todas las relacionadas en el numeral noveno del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Además de las relacionadas en el numeral noveno del Decreto 2090 de 1.989, y en las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, serán obligaciones especiales del FIDEICOMITENTE, las siguientes:

- 12.1** Responder por el desarrollo, culminación de la construcción y dotación de cada Etapa del PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo, así como cumplir todas las obligaciones que tal calidad acarrea en la ejecución del mismo.
- 12.2** Tramitar por su cuenta y bajo su responsabilidad la licencia urbanística para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1469 de 2.010 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.
- 12.3** Realizar la gestión de comercialización del PROYECTO, o contratar a un tercero que realice dicha gestión, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil.
- 12.4** Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de cada Etapa del PROYECTO en caso de que existan, y sus correspondientes FASES.
- 12.5** Notificar a ACCION las mejoras que se ejecuten en el(los) inmueble(s) de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor.
- 12.6** Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCION deba firmar en desarrollo del contrato de fiducia mercantil en su condición de propietaria fiduciaria de los bienes sobre los que se ejecuta EL PROYECTO.
- 12.7** Gestionar y obtener acometidas e instalación de servicios públicos para EL PROYECTO.
- 12.8** Actuar como deudor solidario o avalista del CRÉDITO que otorgue el BANCO al FIDEICOMISO, para la financiación del PROYECTO.
- 12.9** Reportar y registrar en el FIDEICOMISO LOTE, discriminadamente, los costos y gastos ejecutados con cargo a los RECURSOS, dentro de los treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en la que la FIDUCIARIA, haya realizado el respectivo giro.
- 12.10** Certificar conjuntamente con el INTERVENTOR a la FIDUCIARIA, con una periodicidad mínima de seis (6) meses, el avance de la obra y el método de cálculo usado para su determinación; así como 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. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
- 12.11** Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO.
- 12.12** Enviar a la FIDUCIARIA una certificación semestral suscrita por el representante legal y revisor fiscal del FIDEICOMITENTE en la que se certifique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato. 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.
- 12.13** Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar reportes a la FIDUCIARIA con respecto al avance de obra del PROYECTO.
- 12.14** Contratar por su cuenta y a su costa una persona natural o jurídica que esté capacitada para realizar la supervisión técnica a la que hace referencia la Ley 400 de 1997, la Ley 1796 de 2016, y decretos reglamentarios que las adicionen o modifiquen en los casos que sea requerido.
- 12.15** Constituir las pólizas que amparen los riesgos de la obra, maquinaria, terceros y responsabilidad civil extracontractual o cualquier otra que contractual o legalmente sea exigible, durante toda la vigencia del contrato de

fiducia mercantil, cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO LOTE o el BANCO y en el cual el valor asegurable sea establecido conjuntamente con el SUPERVISOR TÉCNICO.

- 12.16 Informar a la FIDUCIARIA cuando se afecten las pólizas contratadas para el desarrollo del PROYECTO.
- 12.17 Velar por la existencia y vigencia de las pólizas de seguros que sean contractual o legalmente exigibles de conformidad con la FASE o SUBFASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO.
- 12.18 Constituir todos los amparos necesarios a favor del FIDEICOMISO para mitigar los riesgos de ruina o perecimiento de la construcción establecido en el numeral 3° del artículo 2060 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016.
- 12.19 Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2.012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
- 12.20 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.
- 12.21 Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan los PARTICIPES y causar e informar a la FIDUCIARIA los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de aporte que se establezcan en los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- 12.22 Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, en el caso de que se requiera.
- 12.23 Destinar los recursos una vez se den las condiciones necesarias para el desembolso de los mismos, única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socio o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO
- 12.24 Ejercer la custodia y tenencia de el(los) inmueble(s) de EL FIDEICOMISO en la FASE UNO- DESARROLLO.
- 12.25 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciera.
- 12.26 Obtener, como condición para dar inicio a la FASE DOS- OPERACIÓN, el certificado técnico de ocupación de que trata el artículo 6° de la Ley 1796 de 2.016, así como el certificado de permiso de ocupación de que trata el Decreto 1469 de 2.010.
- 12.27 Hacer entrega al OPERADOR del ACTIVO SUBYACENTE, una vez termine la SUBFASE DE CONSTRUCCIÓN, de acuerdo con el CONTRATO DE OPERACIÓN que se haya suscrito para tal efecto. Esta entrega se entenderá surtida con la suscripción del Acta de Terminación de Obra de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil.
- 12.28 Remitir a la FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de la entrega de rendición de cuentas e informes periódicos.

#### **DÉCIMA TERCERA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:**

- 13.1 Revisar las cuentas generales del Patrimonio Autónomo y exigir rendición de cuentas en la FASE UNO-DESARROLLO.
- 13.2 Una vez terminada la construcción y dotación de cada Etapa del PROYECTO, a exigir los excedentes que se encuentren en el FIDEICOMISO, previa autorización del INTERVENTOR.
- 13.3 Los demás establecidos en el contrato de fiducia mercantil y en las normas legales vigentes.

**DECIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio tendrá las siguientes:

- 14.1 Realizar todas las gestiones necesarias para el desarrollo del objeto del contrato de fiducia mercantil de conformidad con las instrucciones impartidas por EL FIDEICOMITENTE, por la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o por el COMITÉ DE BENEFICIARIOS, dentro del marco contractual establecido.
- 14.2 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario Fiduciario, en cuanto sea necesario y sea informada por EL FIDEICOMITENTE, EL OPERADOR, LOS BENEFICIARIOS o sus CESIONARIOS, de los hechos que las generen, con cargo a los recursos del fideicomiso y en caso de no existir éstos o ser insuficientes, con cargo a EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS dependiendo del momento en el cual se encuentre el FIDEICOMISO.
- 14.3 Recibir los bienes que le sean transferidos en calidad de vocera del FIDEICOMISO.
- 14.4 Entregar el informe con fines de supervisión del FIDEICOMISO.
- 14.5 Rendir cuentas en los términos establecidos en la normatividad vigente a quien corresponda de conformidad con el momento en el que se encuentre el FIDEICOMISO. Es entendido que la rendición de cuenta de la FIDUCIARIA corresponde a la ejecución de sus obligaciones bajo el contrato y que dicha rendición no constituye obligación de la FIDUCIARIA respecto de los deberes de información de los demás participantes en la ejecución del contrato de fiducia mercantil y sus distintas fases, por lo que los informes adicionales que no hacen parte de la rendición de cuentas serán enviados a medida en que exista disponibilidad de los mismos por quien debe entregar la información respectiva.
- 14.6 La FIDUCIARIA remitirá la rendición comprobada de cuentas a la dirección electrónica registrada; si no se tuviere conocimiento de la dirección electrónica, la rendición semestral de cuentas se enviará a la dirección física registrada.
- 14.7 Para el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente subnumeral, la FIDUCIARIA debe basarse en los soportes y documentos que sean suministrados por el fideicomitente u operador de conformidad con la FASE o SUBFASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO.
- 14.8 Rendir informes periódicos en los términos establecidos en la normatividad vigente a quien corresponda de conformidad con la FASE o SUBFASE en la que se encuentre el FIDEICOMISO
- 14.9 Cancelar con los recursos del FIDEICOMISO los impuestos, tributos y/o contribuciones que recaigan sobre los bienes del FIDEICOMISO en los casos en que le corresponda.
- 14.10 Poner en conocimiento de LOS PARTICIPES a través de la página web de la FIDUCIARIA, los informes trimestrales rendidos por EL OPERADOR.
- 14.11 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados, ejercer las acciones y en general prever los mecanismos y medidas de conservación o recuperación de los bienes fideicomitados contra actos de terceros, y aún de EL FIDEICOMITENTE o BENEFICIARIOS, con cargo a los recursos del Fideicomiso;
- 14.12 Informar a LOS BENEFICIARIOS las circunstancias que surjan en la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir en su desarrollo y resultados, con total independencia de la construcción del PROYECTO la cual es ajena al objeto del contrato de fiducia mercantil;
- 14.13 Mantener los bienes objeto de la fiducia, separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 14.14 Mantener actualizados y publicados en la página web de la FIDUCIARIA el INSTRUCTIVO DE ORDEN DE GIRO y la POLÍTICA DE ESTRUCTURACIÓN DE CONTRATOS DE EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE ACTIVOS.
- 14.15 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, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.

- 14.16** Durante la FASE DOS- OPERACIÓN la FIDUCIARIA deberá expedir cada año, a cada uno de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, certificado en el cual se indique el valor patrimonial, intrínseco o contable de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS, los rendimientos acumulados hasta el 31 de diciembre del respectivo ejercicio y los rendimientos del último ejercicio gravable, aunque no hayan sido liquidados en forma definitiva. Lo anterior, teniendo en cuenta que el valor patrimonial, intrínseco o contable de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS a certificar a los BENEFICIARIOS es acorde con la participación de los mismos en el FIDEICOMISO.
- 14.17** Las demás necesarias para el desarrollo del PROYECTO objeto del contrato de Fiducia, previstas en otras cláusulas del contrato de fiducia mercantil y en la ley.

**PARÁGRAFO: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Las obligaciones que por el contrato de fiducia mercantil contrae LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado pero responderá hasta por culpa leve en el desarrollo de su gestión. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar los actos dispuestos por la ley para la cumplida ejecución del objeto del contrato de fiducia mercantil. En ningún caso, bajo ninguna circunstancia ACCIÓN compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

- La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.
- ACCION no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como OPERADOR, ni como PROMOTOR, ni como AUDITOR. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- 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, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- En ningún caso EL FIDEICOMITENTE y/o ACCION garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los PARTICIPES al FIDEICOMISO así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.

**DÉCIMA QUINTA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:** Para el cabal desarrollo de la gestión que se le encomienda mediante el contrato de fiducia mercantil, la FIDUCIARIA tiene derecho a:

- 15.1** Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de los recursos existentes en el FIDEICOMISO que en el contrato de fiducia mercantil mencionan y las que a continuación se relacionan de manera meramente enunciativa:
- 15.1.1.** La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en el contrato de fiducia mercantil.
  - 15.1.2.** La de los gastos para la ejecución del negocio.
  - 15.1.3.** La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.
- 15.2** Dar por terminado el contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el mismo contrato.
- 15.3** Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al FIDEICOMISO a cualquier título. EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO exoneran de toda responsabilidad a LA



FIDUCIARIA y se obligan a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la oposición por parte de ésta.

**DÉCIMA SEXTA.- REMUNERACIÓN:** ACCION tendrá derecho por la inversión de los aportes recibidos desde su entrega y hasta la fecha en que se cumplan las condiciones para la ENTREGA DE RECURSOS previstas en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil; a la retribución establecida en el correspondiente reglamento.

EL(LOS) PARTICIPE(S) declara(n) conocer, aceptar y entender el valor de las comisiones fiduciarias a las que tendrá derecho ACCION y que estarán a cargo del FIDEICOMISO y en forma solidaria de EL(LOS) PARTICIPE(S) durante la FASE DOS- OPERACIÓN, las cuales se establecieron en el contrato de fiducia mercantil y se describen a continuación:

- 16.1 La comisión de la fiduciaria equivale al [\*] por ciento ([\*]%) de los pagos realizados a los Beneficiarios del Fideicomiso con un mínimo mensual de [\*] SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES ([\*]SMLMV), por la primera Etapa del PROYECTO que inicie operación, posteriormente, en la medida que vaya agregándose a la operación Etapas del PROYECTO, la comisión se irá aumentando con la misma fórmula antes descrita en [\*] salarios mínimos legales mensuales vigentes ([\*]SMLMV) por cada Etapa.
- 16.2 Por la suscripción de cada contrato que deba suscribir el FIDEICOMISO para el desarrollo del FIDEICOMISO la suma de ----- (\$-----).
- 16.3 Por asistencia a ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS o a COMITÉ DE BENEFICIARIOS una suma equivalente a ----- salarios mínimos legales vigentes (----- SMMLV).
- 16.4 Por informe especial que sea requerido una suma equivalente a [\*] salarios mínimos legales mensuales vigentes ([\*]SMMLV), diferente a la rendición semestral de cuentas.
- 16.5 Declarado el FIDEICOMISO en estado de liquidación, la comisión será una suma equivalente a ----- salarios mínimos legales vigentes (----- SMMLV).
- 16.6 Por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO independientemente de la FASE en que se encuentre, tendrá derecho al cobro de la remuneración que se establezca de conformidad con la instrucción de inversión derivada del presente contrato.

EL FIDEICOMITENTE y LOS PARTICIPES autorizan expresa e irrevocablemente a la FIDUCIARIA, para descontar de los recursos del patrimonio autónomo, la remuneración a que tiene derecho LA FIDUCIARIA desde el inicio del contrato hasta su liquidación.

En caso de que no existan en el patrimonio autónomo dineros suficientes para el pago de la remuneración, la FIDUCIARIA remitirá a quien corresponda según el momento en el que se encuentre el FIDEICOMISO, las respectivas facturas que deberán cancelarse dentro de los cinco (5) días corrientes siguientes a la fecha del recibo de las mismas.

**DECIMA SÉPTIMA.- VIGENCIA:** El término de duración del presente contrato será igual al de vigencia del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO \_\_\_\_\_.

**DÉCIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN:** Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

- 18.1 Por terminación del FIDEICOMISO en que se lleve a cabo la FASE UNO- DESARROLLO sin que se hubiere cumplido las condiciones de entrega de recursos.
- 18.2 Por incumplimiento de las obligaciones del PARTICIPE en la entrega de los recursos que se obliga a aportar en los términos del presente contrato, luego de transcurridos \_\_\_\_ días en mora.
- 18.3 Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 18.4 Por las causales previstas en la ley.
- 18.5 Por común acuerdo entre las partes.

**DÉCIMA NOVENA.- CESIÓN:** EL(LOS) PARTICIPE(S) sólo podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, en los términos del contrato de fiducia mercantil, así:

Los derechos de beneficio podrán cederse en cualquier momento. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el contrato de fiducia mercantil; la cesión se notificará a LA FIDUCIARIA para efectos de su registro.

La cesión de las PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS que tenga EL(LOS) PARTICIPE(S) podrá efectuarse siempre y cuando aquel se encuentre(n) al día en los aportes a los cuales se obligó(aron), remita los formularios de vinculación y toda la documentación exigida por las normas sobre conocimiento del cliente y control y prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo (SARLAFT). La FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO podrá iniciar las actuaciones requeridas para obtener el pago de los saldos pendientes de los PARTICIPES INCUMPLIDOS, quienes perderán su derecho al voto hasta tanto se encuentren al día en los pagos correspondientes. Igualmente con la suscripción del respectivo contrato de vinculación deberán suscribir pagaré con carta de instrucciones para obtener el pago de los gastos, costos y comisiones a su cargo.

En todos los casos de CESIÓN, ACCIÓN se reserva el derecho de aceptar o no la misma.

**VIGÉSIMA.- NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de \_\_\_\_\_, y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro establecido al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**VIGÉSIMA PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y Financiación del Terrorismo, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás normas que en el futuro la adicionen o modifiquen, emitida por la Superintendencia Financiera, EL (LOS) PARTICIPE(S) por el solo hecho de su vinculación, 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. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA.- AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA EN CUALQUIER CENTRAL DE INFORMACIÓN Y/O DE RIESGO:** EL(LOS) PARTICIPE(S) autoriza(n) de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a las Centrales de Información y/o de Riesgo de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso, durante el

tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo, faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL(LOS) PARTICIPE(S) tenga(n) con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

Igualmente, EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de riesgos-, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán mi comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

Todo lo anterior en concordancia con la Ley 1266 de 2008 y lo establecido en la Ley 1581 de 2012, o cualquier ley que las derogue, modifique o sustituya.

**VIGÉSIMA TERCERA.- DECLARACIÓN:** EL(LOS) PARTICIPE(S) declara conocer y aceptar que:

- 23.1 Que su participación en el FIDEICOMISO no le garantiza rentabilidad, está sujeta a eventuales pérdidas, no da lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias, ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación.
- 23.2 La fiduciaria no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.
- 23.3 ACCION no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como PROMOTOR, ni como constructor, ni como OPERADOR, ni como AUDITOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución
- 23.4 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, entre otros.
- 23.5 La fiduciaria no respalda patrimonialmente el proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- 23.6 Que recibieron: i) EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO \_\_\_\_\_ y sus anexos, ii) el presente documento, y iii) el Reglamento Inversión en el que dispuso que sean invertidos sus recursos. Así mismo, manifiestan que se les explicó y aceptan: i) los riesgos asociados a la VINCULACIÓN, a cada etapa del Proyecto, ii) el número de PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS que se conferirán al momento de la terminación de cada Etapa del PROYECTO, en el mismo sentido conoce que cada participación confiere a su titular los mismos derechos, independientemente del valor que haya aportado por ellos iii) que en caso de no hacerse efectiva la vinculación al FIDEICOMISO por no haberse alcanzado las condiciones para la entrega de recursos previstas en el presente documento, quedarán a su disposición los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo fiduciario, iv) los eventos en que procede la causación de intereses de mora, v) las causales para la devolución de los recursos, vi) los riesgos asociados a la inversión de los recursos y vii) el alcance de las responsabilidades de LA FIDUCIARIA.
- 23.7 Que el plazo para la entrega de cada Etapa del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, podrá ser prorrogado en los términos del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil.

**VIGÉSIMA CUARTA.- ESTIPULACIONES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**VIGÉSIMA QUINTA.-** EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que ha(n) sido plenamente informado(s), de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, y adicionalmente que ha(n) obtenido las explicaciones e información que le ha(n) solicitado a EL FIDEICOMITENTE y/o a ACCION.

**VIGÉSIMA SEXTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA:**

**26.1 DECLARACIÓN EL(LOS) PARTICIPE(S):** En calidad de EL(LOS) PARTICIPE(S) declaramos que leímos detenidamente el presente contrato, 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 entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

**26.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCION 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 ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION.

**26.3 EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION dirijase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras 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, dirijase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de \_\_\_\_\_, en \_\_\_\_ (\_\_\_) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) PARTICIPE(S), otro para EL FIDEICOMITENTE y otro para ACCION, en la fecha señalada en el encabezado de este documento.

EL(LOS) PARTICIPE(S),

\_\_\_\_\_  
C.C.

\_\_\_\_\_  
C.C.

EL FIDEICOMITENTE,

LA FIDUCIARIA como Vocera del Fideicomiso,

