

ASPECTOS RELEVANTES DEL ESQUEMA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

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.

- El modelo de contrato de fiducia mercantil que será suscrito por las partes fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número 2020265943-009-000.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato 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 DESTINATARIOS DE ÁREA serán entregados por la FIDUCIARIA a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, 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 LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, o de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, en caso contrario.

[Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] con la suscripción del presente contrato de fiducia mercantil, declara (n) conocer y aceptar el contenido antes descrito.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL FIDEICOMISO RECURSOS [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, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del patrimonio autónomo que por este documento se constituye, únicamente llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se recauden de las diferentes fuentes definidas por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], y efectuará los giros que se instruyan de conformidad con los términos establecidos en el presente contrato.

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 y/o el FIDEICOMISO LOTE 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. **BIENES INMUEBLES:** Son los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria número [Incluir Número y la Oficina de Registro que corresponda], sobre los cuales [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], bajo su responsabilidad desarrollará el PROYECTO, y los cuales deberán estar transferidos al FIDEICOMISO LOTE 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.
5. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el acuerdo suscrito entre LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y el FIDEICOMISO 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 LOTE, 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 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 este documento.
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.
 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.
 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 LOTE y el FIDEICOMISO.
 12. **FASES:** Se refiere en conjunto a la FASE PREOPERATIVA, la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN.
 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 LOTE:** Se refiere al patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO [Incluir], del cual es vocera y administradora ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y deberá ser propietario de los BIENES INMUEBLES y posteriormente de aquellos que surjan con ocasión del desarrollo del PROYECTO. **[Esta redacción se utiliza si el Fideicomiso Lote ya está constituido]**
[FIDEICOMISO LOTE: Se refiere al patrimonio autónomo que en principio se denominará [Incluir] que deberá ser administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y deberá ser propietario de los BIENES INMUEBLES y posteriormente de aquellos que surjan con ocasión del desarrollo del PROYECTO.] **[Esta redacción se utiliza si el Fideicomiso Lote 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 establecidas en este documento.
 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 los BIENES INMUEBLES, y que tiene las siguientes características [Incluir descripción del Proyecto acá. Utilizar términos como “área aproximada”, “unidades estimadas”]. El proyecto inicial podrá ser objeto de variaciones o modificaciones. En caso que las modificaciones al PROYECTO afecten a los DESTINATARIOS DE ÁREA en los términos establecidos en este documento y en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN se deberá contar con la autorización expresa y escrita del DESTINATARIO DE ÁREA que resulte afectado.

El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO es responsabilidad única y exclusiva de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], pues es éste el responsable del desarrollo, gerencia, construcción, comercialización, veeduría, estructuración y en general todas aquellas actividades relacionadas con la ejecución del PROYECTO.

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, cuyos eventuales rendimientos se generarán desde el momento en que ingresan al Fondo de Inversión Colectiva; (iii) los recursos provenientes del CRÉDITO y (iv) todos los demás que con posterioridad incrementen el FIDEICOMISO.
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 presente contrato consiste en la constitución del FIDEICOMISO que tenga como finalidad:

1. Recibir los RECURSOS y administrarlos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por ACCIÓN cuyo reglamento declara conocer, entender y aceptar [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].
2. Suscribir junto con [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
3. Suscribir los documentos necesarios para obtener el CRÉDITO por parte del FINANCIADOR.
4. Girar las sumas de dinero que haya aportado al FIDEICOMISO el [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] en los términos de este contrato. Una vez iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN el giro de estos dineros deberá contar además con autorización del INTERVENTOR.
5. Una vez acreditadas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y previa instrucción de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] con autorización del INTERVENTOR girar los RECURSOS del FIDEICOMISO.
6. Recibir y administrar los recursos provenientes del CRÉDITO y girarlos de conformidad con las instrucciones impartidas por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] con autorización del INTERVENTOR.

TERCERA. CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y BIENES FIDEICOMITIDOS. -

1. **CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de [Incluir en número

y letras] que a la fecha de la suscripción del presente documento efectúa [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], se constituye un patrimonio autónomo, el cual es sujeto de derechos y obligaciones, y 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], LOS DESTINATARIOS DE ÁREA y frente a terceros, mediante su vocero que es LA FIDUCIARIA.

2. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS [Incluir nombre en NEGRILLA]**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este documento.
3. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El PATRIMONIO AUTÓNOMO conforme a las disposiciones legales 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 administradora y vocera de este PATRIMONIO AUTÓNOMO, se harán bajo el número de identificación tributaria señalado, especialmente los relacionados con tributos.
4. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Los bienes que incrementen el FIDEICOMISO provienen principalmente de: (i) aportes del [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] los cuales se estiman en la suma aproximada de [Incluir Número y Letras] (ii) recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA los cuales [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] estima en la suma aproximada de [Incluir Número y Letras], y; (iii) aquellos provenientes del CRÉDITO que se requieran con el objeto de garantizar el cierre financiero del PROYECTO de conformidad con el flujo de caja elaborado y presentado por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] a la FIDUCIARIA.

Sin perjuicio de lo anterior, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] podrá obtener recursos de otras fuentes, además de las indicadas en el inciso anterior.

LA FIDUCIARIA en desarrollo del presente contrato mantendrá los recursos 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.

Las obligaciones que contraiga LA FIDUCIARIA en cumplimiento del objeto de este 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 está facultada, por instrucción impartida por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], para designar a la persona que considere adecuada para tal fin.

La remuneración u honorarios, los costos y gastos en que se incurran, 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, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a pagarlos dentro de los cinco días (5) siguientes a que LA FIDUCIARIA solicite el pago, para lo cual el presente documento 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] o BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO, entre sí o con terceros ajenos al mismo y 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. RENDIMIENTOS. - Los rendimientos que generen los recursos aportados por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y los provenientes del CRÉDITO serán del FIDEICOMISO; aquellos que provengan de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán de estos durante la FASE PREOPERATIVA, y del FIDEICOMISO una vez se cumplan las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

En caso que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] no logre acreditar ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán restituidos a estos por parte de la FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que dichos recursos eventualmente puedan generar. Si por el contrario, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] acredita el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los rendimientos de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA serán del FIDEICOMISO, y en este caso, no se entenderán como un mayor valor aportado por LOS DESTINATARIOS DE ÁREA y recaudados por el FIDEICOMISO.

Si los rendimientos fueren negativos y se cumplieren las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, el valor excedente tendrá que asumirlo [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y no podrá exigirlo a los DESTINATARIOS DE ÁREA. Si los rendimientos de los recursos

fueran negativos, y no se cumplieren las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la pérdida será asumida por los DESTINATARIOS DE ÁREA.

QUINTA. BENEFICIARIOS. - Serán beneficiarios del presente contrato 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- regula restitución de aportes y excedentes]

1. **FASE PREOPERATIVA:** Durante esta fase serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO quienes se relacionan a continuación:

| BENEFICIARIO | PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN |
|--------------|-----------------------------|
| | |
| | |
| | |
| TOTAL | 100% |

2. **FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN:** Durante estas fases serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO quienes se relacionan a continuación:

a. RESTITUCIÓN DE APORTES:

[*Opción 1: Aplica para entregar dinero a título de restitución de aporte]

RESTITUCIÓN DE APORTES: [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] tendrá derecho a recibir a título de restitución de aporte, la suma de [Incluir en letras y números]. La suma anteriormente indicada será restituida siempre y cuando el flujo de caja del PROYECTO, el recaudo de sumas de dinero en el FIDEICOMISO lo permita y previa certificación del INTERVENTOR.

[Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] declara conocer, entender y aceptar que el recaudo de dinero del FIDEICOMISO será prioritariamente destinado por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] para atender costos y gastos del PROYECTO.

[*Opción 2: Aplica para restitución de aporte con área]

RESTITUCIÓN DE APORTES: únicamente durante la FASE DE ESCRITURACIÓN [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] tendrá derecho a recibir a título de restitución de aporte, lo siguiente:

| BENEFICIARIO | IDENTIFICACIÓN | UNIDAD INMOBILIARIA | VALOR DE LA UNIDAD INMOBILIARIA |
|--------------|----------------|---------------------|---------------------------------|
| | | | |
| | | | |

La restitución de aporte a favor de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se efectuará únicamente cuando se haya transferido la totalidad de las unidades inmobiliarias a favor de los DESTINATARIOS DE ÁREA de conformidad con los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos, y se haya cancelado la totalidad del CRÉDITO. Situación que declara conocer y aceptar con la suscripción del presente documento.

[El siguiente párrafo aplica en caso que NO se encuentre firmado el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE]

PARÁGRAFO: El aportante de los BIENES INMUEBLES deberá manifestar en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LOTE o en un documento que haga parte integral de éste, si su beneficio estará representando en dinero o en unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, beneficio que en todo caso será entregado siempre que (i) se haya pagado la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, incluyendo pero sin limitarse al pago del CRÉDITO, (ii) se haya entregado por el FIDEICOMISO LOTE el beneficio que les corresponde a LOS DESTINATARIOS DE ÁREA de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

b. EXCEDENTES:

EL [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] será beneficiario de los excedentes que quedaren en EL FIDEICOMISO en los porcentajes indicados en la tabla siguiente, una vez (i) se haya pagado la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO, incluyendo pero sin limitarse al pago del CRÉDITO, (ii) se haya entregado por el FIDEICOMISO LOTE el beneficio que les corresponde a LOS

DESTINATARIOS DE ÁREA de conformidad con lo establecido en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, (iii) se haya entregado el beneficio que se estipule en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE o en un documento que haga parte integral del contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO LOTE, y (iv) se haya realizado la respectiva restitución de aportes a favor del [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]:

| BENEFICIARIO | PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN |
|--------------|-----------------------------|
| | |
| | |
| | |
| TOTAL | 100% |

Durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y la FASE DE ESCRITURACIÓN, los DESTINATARIOS DE ÁREA serán acreedores beneficiarios hasta por el monto de los recursos entregados al FIDEICOMISO.

SEXTA. CESIONES. -

[Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] sólo podrá ceder su posición contractual de [Sólo aplica para Fideicomitentes que tienen responsabilidades frente a los Destinatarios de Área] dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de los DESTINATARIOS DE ÁREA y de la FIDUCIARIA.

EL BENEFICIARIO podrá ceder sus derechos o posición contractual de BENEFICIARIO dentro del presente contrato cuando medie autorización previa y expresa de LA FIDUCIARIA.

Los contratos de cesión deberán atender los siguientes lineamientos:

La cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario en el cual conste 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 diligencia 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.

SÉPTIMA. VINCULACIÓN DE DESTINATARIOS DE ÁREA. -

a. VINCULACIÓN.

[Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] conjuntamente con ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO y los DESTINATARIOS DE ÁREA, suscribirán los CONTRATOS DE VINCULACIÓN en los cuales se establecerá la unidad inmobiliaria a que tienen derecho estos últimos una vez culminado en su totalidad el PROYECTO por parte de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y que será transferida por el FIDEICOMISO LOTE.

En dichos contratos deberá constar la manifestación expresa del DESTINATARIO DE ÁREA de conocer y aceptar los contratos de fiducia mercantil constitutivos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.

La calidad de DESTINATARIOS DE ÁREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito por todas las partes el CONTRATO DE VINCULACIÓN junto con sus correspondientes anexos y se haya surtido el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

LOS DESTINATARIOS DE ÁREA tendrán derecho a recibir exclusivamente la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, una vez cumplida la totalidad de los compromisos asumidos en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y terminado el PROYECTO por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]. En virtud de lo anterior, no tendrán derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO ni están obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES].

LOS DESTINATARIOS DE ÁREA podrán ceder sus derechos derivados del CONTRATO DE VINCULACIÓN mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y de LA FIDUCIARIA. Para que LA FIDUCIARIA tramite la cesión, se deberá allegar la constancia de pago de la comisión fiduciaria que se establezca en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. A su vez, el cesionario deberá surtir el proceso de conocimiento del cliente exigido por LA FIDUCIARIA.

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.

PARÁGRAFO PRIMERO: LOS DESTINATARIOS DE ÁREA no adquieren: (i) el carácter de BENEFICIARIOS en relación con los demás derechos propios de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], (ii) no participan en los excedentes del FIDEICOMISO, (iii) no tienen el derecho a intervenir en las decisiones que son propias de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y (iv) no tienen injerencia en la definición del PROYECTO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor de la transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA será igual al valor total de los aportes que éstos hayan realizado en los términos del respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN.

PARÁGRAFO TERCERO: Bajo ninguna circunstancia los DESTINATARIOS DE ÁREA podrán entregar recursos directamente a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título.

b. RESPONSABILIDADES DE [DENOMINACIÓN DE FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] EN EL PROCESO DE VINCULACIÓN DE LOS DESTINATARIOS DE ÁREA:

En el proceso de separación de la unidad inmobiliaria [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] será responsable de:

1. Realizar una entrevista presencial a los DESTINATARIOS DE ÁREA al momento de separación de la unidad inmobiliaria, dejando evidencia de la misma mediante firma o visto bueno en el recuadro correspondiente dentro del formulario de vinculación.
2. Los asesores comerciales de las salas de negocios harán firmar los CONTRATOS DE VINCULACIÓN por los DESTINATARIOS DE ÁREA y por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y los remitirán a LA FIDUCIARIA con todos sus anexos, incluyendo todos los documentos para conocimiento del cliente exigidos por LA FIDUCIARIA para dar inicio al proceso de vinculación y apertura de encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva.
3. Cotejar a todos los posibles DESTINATARIOS DE ÁREA en listas restrictivas puestas a disposición en la página web www.accion.com.co, para efectuar verificaciones de control, tales como la OFAC (Office of Foreign Assets Control) y la Organización de Naciones Unidas (ONU), de lo cual deberá dejar constancia y enviarla junto con los documentos de vinculación.

PARAGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de vincular adquirentes a cualquier título o contrapartes a quienes se encuentren o hayan estado reportados por la Organización de Naciones Unidas (ONU), la OFAC (Office of Foreign Assets Control), en listas restrictivas, o se encuentren vinculados en una investigación penal con formulación de acusación, o reportados por organismos de vigilancia y control como las Superintendencias Financiera, de Sociedades, etc., por actividades que se puedan reputar como lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

PARAGRAFO SEGUNDO. - LA FIDUCIARIA en caso de evidenciar que el formulario de vinculación y su documentación soporte se encuentra incompleta o incorrecta, devolverá los mismos a la sala de negocios para su corrección y complemento antes de generar la apertura del encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva en el sistema interno.

PARAGRAFO TERCERO. - LA FIDUCIARIA únicamente iniciará operaciones con los terceros que se encuentren debidamente identificados, y que hayan pasado los filtros iniciales de conocimiento de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] como son el debido diligenciamiento del formulario de vinculación y adjuntando los respectivos documentos soporte de origen de fondos, con el fin de minimizar el riesgo de ingreso de recursos de potenciales DESTINATARIOS DE ÁREA cuya identificación no se haya efectuado de acuerdo con las normas legales vigentes que regulan la prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo.

OCTAVA. FASES DEL FIDEICOMISO. - Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

1. FASE PREOPERATIVA: Se inicia con la firma del contrato de fiducia mercantil y finaliza cuando [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] acredita las siguientes CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

- [Diligenciar las condiciones- Cada estructurador deberá diligenciar de acuerdo con las necesidades del negocio y las políticas de la Fiduciaria, como mínimo deberán ser las contenidas en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y las demás que regulen el tema]

PARÁGRAFO PRIMERO. - El plazo que tiene [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] para acreditar el cumplimiento de dichas condiciones será de [Incluir Letra y Número] meses contados desde la fecha de firma del presente documento.

Vencido el plazo previsto en el párrafo anterior sin que se haya acreditado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA dicho evento y procederá a restituir a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva, junto con los rendimientos que estos pudieren generar, situación o evento que se estipulará expresamente en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

Esto sin perjuicio que los DESTINATARIOS DE ÁREA soliciten a la FIDUCIARIA la restitución de los recursos que se encuentren en sus encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva una vez se entere que no se cumplieron LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] acredite ante la FIDUCIARIA las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO informará a los DESTINATARIOS DE ÁREA de dicho evento.

2. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare por parte de la FIDUCIARIA que se acreditaron las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS de la FASE PREOPERATIVA.

Iniciada la FASE DE CONSTRUCCIÓN, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO por solicitud del [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y del INTERVENTOR, procederá a girar los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO de conformidad con el procedimiento para realizar giros establecido por la FIDUCIARIA. EL [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se obliga a impartir instrucciones de giro única y exclusivamente para el pago de costos y gastos del PROYECTO so pena de quedar facultada la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato de manera unilateral y sin lugar al pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], BENEFICIARIO o de los DESTINATARIOS DE ÁREA.

EL [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] estima que la duración de la FASE DE CONSTRUCCIÓN será de aproximadamente [Incluir] meses contados a partir de la finalización de la FASE PREOPERATIVA. Sin perjuicio de lo anterior, el plazo aquí establecido podrá ampliarse en el evento en el que por circunstancias ajenas al [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], que constituyan caso fortuito o fuerza mayor, se vea retrasada la obra por hechos ajenos a la voluntad de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], tales como pero sin limitarse a demora en la instalación de servicios públicos, huelgas, paros, pandemias, etc. En cualquier caso [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] podrá requerir a los DESTINATARIOS DE ÁREA de forma anticipada para cumplir con la FASE DE ESCRITURACIÓN de los inmuebles, siempre que esto no afecte la forma de pago establecida en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos por los DESTINATARIOS DE ÁREA.

3. FASE DE ESCRITURACIÓN: Una vez [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] conjuntamente con el INTERVENTOR certifiquen a la FIDUCIARIA la terminación a satisfacción de la FASE DE CONSTRUCCIÓN, se dará inicio a la FASE DE ESCRITURACIÓN, para lo cual se requerirá que [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]:

1. Haya legalizado de manera detallada todos los costos y gastos que se hayan ejecutado para la construcción del PROYECTO y que se encuentren debidamente conciliados con la FIDUCIARIA. En ningún caso será admisible el registro globalizado de los costos del proyecto a título de mejoras.
2. Haya obtenido los certificados expedidos por las entidades correspondientes, de conformidad con las normas legales vigentes y aquellas que las modifiquen adicionen o complementen.

NOVENA. REALIZACIÓN DE GIROS. - Una vez se acredite el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS, los giros se realizarán según los procedimientos internos determinados por LA FIDUCIARIA para tal fin, los cuales serán informados en la reunión pre-operativa y que constan en el instructivo de órdenes de giro publicado en la página web de LA FIDUCIARIA.

1. En todo caso, cuando se trate de giros ordenados a través del sistema previsto para tal fin, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se obliga específicamente a:
 1. No permitir que terceras personas operen el servicio mediante el usuario y clave y/o seguridades adicionales que se llegaren a establecer.

2. Establecer los controles necesarios a fin de evitar que terceras personas no autorizadas puedan operar el servicio, sin perjuicio de la responsabilidad que asume [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] por dichas operaciones.
 3. Seguir las recomendaciones en cuanto a forma de operar y seguridades del servicio.
 4. Guardar debida reserva sobre la forma, manejo, funcionalidades y facilidades del servicio.
 5. Informar a los usuarios que operan el servicio, las condiciones de uso y las recomendaciones de seguridad impartidas por LA FIDUCIARIA.
 6. En el evento en que exista pérdida o hurto de la información requerida para operar el servicio [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se obliga a informarlo de manera inmediata a LA FIDUCIARIA, so pena de la responsabilidad que asuma [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] por el no cumplimiento de esta obligación.
2. Por ende, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] será el único responsable, entre otros, por los siguientes eventos:
1. Por el uso indebido del servicio por parte de las personas autorizadas o por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES]. En consecuencia, [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] asume toda la responsabilidad de las operaciones ordenadas mediante el servicio al sistema de computación de LA FIDUCIARIA, sin requisito distinto a que la orden se haya impartido a través del servicio y empleando el usuario y la clave y/o seguridades adicionales, en los términos establecidos en el presente documento.
 2. Por los perjuicios de cualquier naturaleza que pueda sufrir [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] como consecuencia de una imposibilidad, demora o deficiente transmisión de los datos u operaciones solicitadas en su sistema de computación, a causa de fallas en el equipo de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], redes telefónicas u otras ajenas al control de LA FIDUCIARIA.
 3. Si las operaciones no pueden realizarse por causas atribuidas a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], tales como falta o insuficiencia de fondos en sus cuentas o por incorrecta operación del sistema, omisiones o insuficiencia de información en los formularios y solicitudes, por daños en los sistemas de transmisión de datos, u otros que estén por fuera del control de LA FIDUCIARIA.
 4. Cualquier acto, omisión o garantía ofrecidos por Proveedores, Sitios de Terceros, y cualquier otra persona se realiza bajo responsabilidad de [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], pues LA FIDUCIARIA queda desligada de cualquier negocio celebrado entre [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y dichos terceros.
 5. LA FIDUCIARIA no estará obligada a validar la información de los pagos que realice [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] a través del servicio, por lo tanto, los errores en las sumas pagadas, la obligación objeto de pago, la identificación y cualquier otra información suministrada por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] son su responsabilidad.
 6. LA FIDUCIARIA no es responsable por casos de fuerza mayor, caso fortuito, causa extraña o hecho de un tercero y que en un momento puedan ocasionarle perjuicios a [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] que imposibilite, demore, desvíe o altere la realización de operaciones y/o transacciones.

7. Por perjuicios derivados de inconvenientes ocasionados por el hecho de que el proveedor de bienes o servicios no actualice oportunamente sus bases de datos de facturación, o porque hubiese efectuado actualizaciones con datos errados y que, como consecuencia de ello, el pago no pueda hacerse o se realice por un valor o en una fecha errados.
 8. Por la información publicada en los sitios con los cuales la página web tiene vínculos.
3. **PRELACIÓN DE GIROS:** Los giros que instruya [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] se atenderán con el siguiente orden de prelación:
1. Los asociados al pago de la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE.
 2. Gastos financieros, en el evento en que el FIDEICOMISO sea titular de un CRÉDITO por el FINANCIADOR.
 3. Los demás que sean instruidos por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] en los términos de este contrato.

DÉCIMA. INSTRUCCIONES. - En desarrollo del presente contrato, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO atenderá las siguientes instrucciones:

1. Administrar los RECURSOS en los términos del presente contrato.
2. Descontar los recursos necesarios para atender la comisión fiduciaria, costos y gastos del FIDEICOMISO y del FIDEICOMISO LOTE, así como las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
3. Girar los recursos que instruya [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] con cargo a los recursos aportados por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], antes de haberse acreditado las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
4. Girar los recursos que instruya por [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y el INTERVENTOR con cargo a los recursos administrados en el presente FIDEICOMISO, una vez cumplidas las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
5. Suscribir como vocera y administradora del FIDEICOMISO los documentos requeridos para la obtención y manejo del CRÉDITO.
6. Otorgar las autorizaciones, certificaciones, poderes y documentos que tengan relación con los BIENES INMUEBLES, previa solicitud del [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES] y siempre y cuando así esté estipulado en el contrato de fiducia del FIDEICOMISO LOTE o en documentos anexos a éste. La FIDUCIARIA, en su propio nombre y como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO 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, subroge o sustituya.

PARÁGRAFO. - En desarrollo del presente contrato el facultado para impartir instrucciones a la FIDUCIARIA será [Denominación de FIDEICOMITENTE o FIDEICOMITENTES], salvo por las instrucciones de giro que se atenderán de conformidad con lo estipulado en este contrato. Las instrucciones serán acatadas por la FIDUCIARIA siempre y cuando las mismas sean acordes con el presente contrato y sean impartidas por la

persona facultada para tales efectos con el lleno de requisitos legales y contractuales. Cualquier instrucción impartida en contravía de lo aquí dispuesto podrá ser desatendida por la FIDUCIARIA.

DÉCIMA PRIMERA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES Y FUNCIONES DEL INTERVENTOR. - Son obligaciones de las partes y funciones del INTERVENTOR, las siguientes:

1. OBLIGACIONES DEL [DENOMINACIÓN DE FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES]:

1. Actuar como constructor, gerente y promotor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tales calidades acarreen 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 Nacional 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. Velar por el cumplimiento de las obligaciones a cargo de sus proveedores y contratistas.
5. Actuar como deudor solidario o avalista del CRÉDITO que otorgue el FINANCIADOR al FIDEICOMISO para la financiación del PROYECTO, para lo cual deberá tramitar cualquier autorización interna que requiera, en caso de no tener capacidad para endeudarse, sin la autorización de algún de sus órganos corporativos.
6. 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 con cargo a los recursos del FIDEICOMISO.
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. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a que LA FIDUCIARIA pueda terminar el presente 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.
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. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socios o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
11. Administrar el sistema de costeo del PROYECTO y efectuar los reportes a la FIDUCIARIA, en los términos indicados en el numeral 8 anterior.
12. 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 LOTE.
13. Entregar a la FIDUCIARIA el soporte de pago de las pólizas de seguros indicadas en este documento.

14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Informar de manera inmediata a la FIDUCIARIA todas las demoras y suspensiones que pudiesen afectar el desarrollo del PROYECTO.
18. 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, adicione o complementen.
19. 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 presente 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.
20. Informar por escrito a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, 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 adicione. 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.
21. Pagar a la FIDUCIARIA la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por la FIDUCIARIA de los recursos administrados en el FIDEICOMISO.
22. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato 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 [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES].
23. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO en el caso de que la FIDUCIARIA no lo hiciera.
24. 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 y las normas que la modifiquen o adicione.
25. 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.

26. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan los DESTINATARIOS DE ÁREA 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.
27. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, y las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE.
28. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el proyecto, respecto de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se lo soliciten.
29. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
30. Abstenerse de utilizar el FIDEICOMISO para realizar actividades que directamente no pueda ejecutar.
31. 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.
32. Confirmar debidamente el alcance del Programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente.
33. 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.
34. En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente 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 árbitros que conformen el Tribunal Arbitral de Supervisión Técnica y Dirección de Construcción, que normativamente le corresponda al titular de la licencia.
35. 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.
36. Contratar bajo su responsabilidad y a su costa al INTERVENTOR del PROYECTO.
37. Entregar 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.
38. Avisar a la FIDUCIARIA de cualquier imprevisto o alteración grave que hiciere temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO.
39. 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.
40. 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.
41. Responder, ante los DESTINATARIOS DE ÁREA, por los vicios reheditorios y por evicción que pudieren recaer sobre los bienes inmuebles una vez sean transferidos por el FIDEICOMISO LOTE a

favor de los DESTINATARIOS DE ÁREA, en virtud de la transferencia a estos realizada por el FIDEICOMISO LOTE.

42. Entregar a los posibles DESTINATARIOS DE ÁREA 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.
43. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

2. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

1. Constituir un patrimonio autónomo con los recursos entregados por EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.
2. Recibir y administrar los RECURSOS.
3. 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.
4. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
5. Revisar que se encuentren dadas las CONDICIONES PARALA ENTREGA DE LOS RECURSOS antes de permitir que [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] dispongan de los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA.
6. Mantener los bienes fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
7. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo en todas las FASES de conformidad con las normas correspondientes.
8. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitados contra actos de terceros, del [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o de los DESTINATARIOS DE ÁREA. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] proporcionará a la FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma [Denominación 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 fideicomitados.
9. Llevar un registro de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA como acreedores beneficiarios.
10. Avisar al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] cualquier imprevisto o alteración grave que hiciera temer por el desarrollo oportuno o por el éxito del FIDEICOMISO y tomar las medidas para mitigar los daños.
11. Facilitar al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] el ejercicio de su derecho de información.
12. Como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE, suscriba las escrituras de transferencia de dominio a título de beneficio que den cumplimiento a los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

13. Pedir instrucciones al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], cuando en la ejecución del Contrato se presentaren hechos sobrevenientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
14. 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].
15. Las demás establecidas en las normas legales vigentes.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO, queda entendido que aquella no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole ante [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o LOS DESTINATARIOS DE ÁREA, y por tanto las decisiones que [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o LOS DESTINATARIOS DE ÁREA 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 contrato 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. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO, por lo tanto no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] ni por los incumplimientos que por defecto en la entrega de los recursos necesarios para efectuar los pagos se puedan presentar durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES].

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. 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.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], con la suscripción del presente contrato y los DESTINATARIOS DE ÁREA, con la suscripción de los respectivos CONTRATOS DE VINCULACIÓN, declaran que aceptan, conocen y entienden que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

3. FUNCIONES DEL INTERVENTOR:

EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR que desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen,

y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de Interventoría será suscrito por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] por su cuenta.

Además de las funciones establecidas en el numeral sexto del Decreto 2.090 de 1989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, EL INTERVENTOR deberá contraer las siguientes obligaciones, las cuales asumirá frente a [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES]:

1. Autorizar los giros que instruya [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], con cargo a los recursos del FIDEICOMISO mediante la suscripción de las órdenes de giro o su autorización a través de los aplicativos webs de la fiduciaria, en los términos del presente contrato.
2. Certificar el presupuesto y el flujo de caja definitivo del proyecto, para acreditar las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
3. Certificar a la fiduciaria la terminación a satisfacción de la construcción del PROYECTO.
4. Aprobar las cuentas de obra presentadas por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], a fin de que la fiduciaria como vocera del fideicomiso respectivo pueda hacer los giros para su cancelación.
5. Velar porque los trámites ante las autoridades se realicen de acuerdo con las normas legales y las necesidades del proyecto, y con la debida oportunidad.
6. Llevar el control sobre la ejecución de la obra y vigilar el avance de la misma.
7. Llevar el debido control presupuestal y de programación de la obra.
8. Ejercer funciones de auditoria sobre los aspectos que incidan sobre la construcción.
9. Enviar un informe por escrito al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], cuando a su juicio exista amenaza de la estabilidad física o financiera de la obra.
10. Enviar un informe por escrito a la fiduciaria cuando a su juicio exista incumplimiento de las obligaciones a cargo de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES].
11. Elaborar informes mensuales sobre el estado de la obra y remitirlo a la Fiduciaria dentro de los primeros cinco (5) días hábiles del mes. El informe registrará, tanto los avances como atrasos de la programación del desarrollo de obra en su parte física y financiera. Cuando el profesional encargado de las labores de interventoría detectare inconsistencias de carácter jurídico, técnico o financiero lo informará en el documento.
12. Suscribir y remitir junto con [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], el informe 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.
13. Remitir los informes que sean solicitados por la fiduciaria.
14. Desempeñar todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos.

EL [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] se asegurará que en el contrato que suscriba con EL INTERVENTOR, quede la previsión de que este conoce el presente contrato y que se obliga a cumplir las funciones aquí previstas.

DÉCIMA SEGUNDA. DERECHOS DE LAS PARTES. - Son derechos de las partes, los siguientes:

1. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

1. Cobrar al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] la remuneración señalada en este contrato.
2. Exigir al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
3. Exigir al [Denominación 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 fideicomitidos.
4. Exigir al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] el valor anual del impuesto predial y las valorizaciones que estén a cargo de los BIENES 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 fideicomitidos.
5. Los demás que se deriven del presente contrato.

2. DERECHOS DEL [DENOMINACIÓN FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y BENEFICIARIO:

1. Recibir la rendición comprobada de cuentas de gestión de la FIDUCIARIA.
2. Recibir la entrega de los excedentes en los términos de este contrato, una vez ejecutada la finalidad del presente contrato, incluido el pago de los pasivos a cargo del FIDEICOMISO.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

DÉCIMA TERCERA. GASTOS DEL FIDEICOMISO. - Todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente 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 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.

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.

PARÁGRAFO PRIMERO. - LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil. [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] autoriza a que, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pueda descontar la comisión del FIDEICOMISO LOTE. Este descuento podrá hacerse durante la FASE PREOPERATIVA con cargo a los recursos que hayan sido aportados por el [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y ESCRITURACIÓN con cargo a los RECURSOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento de que el FIDEICOMISO no tenga recursos para sufragar los conceptos de que trata la presente sección, estos serán pagados directamente por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] a LA FIDUCIARIA, con la sola demostración sumaria de los mismos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta por parte de ésta en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de LA FIDUCIARIA causarán intereses de mora una vez haya vencido el plazo para pagarlos a LA FIDUCIARIA, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - La certificación suscrita por el Representante Legal y contador de la FIDUCIARIA, en la que consten las sumas adeudadas por [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], por concepto de costos y gastos, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

DÉCIMA CUARTA. 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

hayán 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 QUINTA. DURACIÓN. - El presente contrato tendrá la duración necesaria para la ejecución de su objeto y del PROYECTO.

DÉCIMA SEXTA. TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO. - Además de las causales establecidas en el artículo 1.240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este 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 SÉPTIMA. 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 y de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA cuando se afecten los derechos que éstos adquieran en virtud de la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

DÉCIMA OCTAVA. MODIFICACIÓN. - El presente contrato podrá ser modificado mediante otrosí suscrito entre la FIDUCIARIA, [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y el BENEFICIARIO teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

1. Si no hay DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados, o si existieren DESTINATARIOS DE ÁREA vinculados pero la modificación no afecta sus derechos, no será necesario contar con su aprobación.
2. Cuando se modifiquen las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS y/o el plazo para el cumplimiento de las mismas, se requiere la aprobación de los DESTINATARIOS DE ÁREA a la modificación realizada al contrato de fiducia. Los DESTINATARIOS DE ÁREA que no aprueben la modificación realizada podrán desistir de su vinculación sin lugar al cobro de penalidades.
3. Cuando la modificación afecte derechos de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA se requerirá la aprobación expresa de éstos.

PARÁGRAFO. - Se entenderá que se afectan los derechos de LOS DESTINATARIOS DE ÁREAS, en los siguientes casos: (i) cuando se pretenda modificar el PROYECTO en el sentido de aumentar o disminuir el área de las unidades comercializables y vinculadas a los DESTINATARIOS DE ÁREA, si se hace mención de las mismas en el presente contrato, (ii) cuando se pretenda el cambio de naturaleza o de estructura del PROYECTO en los siguientes eventos: **a)** cambiar de VIS a no VIS o viceversa; **b)** cambiar de un proyecto comercial (locales – oficinas) a vivienda o viceversa; **c)** cambiar el número de niveles del PROYECTO cuando dicho cambio implique para los DESTINATARIOS DE ÁREA un mayor valor a entregar del inicialmente establecido en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN; **d)** cuando se divida la construcción del PROYECTO en etapas o viceversa; **iv)** cuando mediante modificación del contrato se pretenda cambiar al [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], y **v)** cuando se pretenda modificar la cláusula de obligaciones del [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y/o de la FIDUCIARIA, salvo que se trate de una modificación solicitada para la financiación del PROYECTO y/o que verse sobre obligaciones ya pactadas a cargo de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] y/o de la FIDUCIARIA y cuyo propósito sea precisar el alcance de las mismas.

DÉCIMA NOVENA. 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.

VIGÉSIMA. GESTION 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.

VIGÉSIMA PRIMERA. 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 SEGUNDA. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCION Y COMERCIALIZACIÓN. - [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] se obliga a solicitar a la FIDUCIARIA autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse sobre los inmuebles del FIDEICOMISOS LOTE, cuando de algún modo se mencione en ellos a la FIDUCIARIA.

La presente obligación a cargo de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el PROYECTO, en tal virtud, la FIDUCIARIA se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normatividad pertinente. Para ello, el material de promoción deberá contener en consideración los siguientes aspectos:

1. Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla la FIDUCIARIA y su alcance en la ejecución del PROYECTO.
2. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios.
3. Que no contenga afirmaciones engañosas o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas.
4. Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato.
5. Que al logo, o cualquier otra referencia de la FIDUCIARIA se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia".
6. Que no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.
7. Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas o vitalicias.
8. Que no se ofrezcan los productos como pensiones.
9. Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión.

Para el cumplimiento de lo anterior, [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES], previa la publicación de cualquier materia deberá enviar a la FIDUCIARIA un modelo de aviso publicitario, comercial, grabación, etcétera, en el cual se utilice el nombre de la FIDUCIARIA y esta deberá aprobar u objetar el mismo en un término de diez (10) días hábiles, luego en caso de no hacerlo se entenderá que el material fue aprobado.

Si la FIDUCIARIA se viere afectada en alguna forma, en el término mencionado anteriormente podrá solicitar la ejecución de modificaciones al material publicitario, siendo obligación de [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] realizarlas. Mientras dichas modificaciones no se realicen, [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a que la FIDUCIARIA termine el presente contrato de manera unilateral y sin que haya lugar a pago de indemnizaciones o compensaciones a favor del [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] o de LOS DESTINATARIOS DE ÁREA.

VIGÉSIMA TERCERA. 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 las Centrales 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 consignarán 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 otra 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 CUARTA. MANEJO DE LA IMAGEN DE ACCIÓN. - El manejo de la imagen de la FIDUCIARIA cuando se incluya en material publicitario de cualquier naturaleza, deberá ceñirse estrictamente a lo estipulado en el Manual de Marca que hace parte integral de este contrato, en lo referente a dimensiones, características y especificaciones tecnológicas de la publicidad y a las normas de publicidad visual exterior.

VIGÉSIMA QUINTA. 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 SEXTA. 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 SÉPTIMA. 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 adicione, 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 OCTAVA. DECLARACIÓN POR PARTE DEL [DENOMINACIÓN FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES]. - 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 LOTE, 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 LOTE 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 NOVENA. DECLARACIONES DEL [DENOMINACIÓN FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES].
- [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES] con la suscripción del presente documento declara:

1. Que cuenta con los recursos necesarios para el desarrollo del PROYECTO y ha contemplado las fuentes de financiación del mismo, lo cual incluye aportes propios de los DESTINATARIOS DE ÁREA y crédito otorgado por entidades financieras debidamente autorizadas para tal finalidad.
2. Que los recursos que aporta, así como las actividades que realiza no constituyen riesgo para el desarrollo del PROYECTO ni para la FIDUCIARIA y por ende los mismos no provienen de ninguna actividad ilícita y los mismos no serán utilizados para tal finalidad.
3. Que cuenta con las facultades legales y estatutarias para celebrar el presente contrato y no requiere de autorización de ningún órgano o autoridad administrativa para celebrar el presente contrato y ejecutar el desarrollo del PROYECTO.
4. Que el presente contrato lo celebra de buena fe y el mismo no constituye un acuerdo fraudulento que afecte los derechos de sus acreedores.
5. Que no está utilizando el presente vehículo para realizar actividades que no pueda ejecutar directamente.
6. Que a la fecha y a su leal saber y entender no tiene obligaciones en mora con autoridades tributarias, entidades financieras o cualquier persona natural o jurídica que pueda iniciar acciones en contra suya, de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO.
7. Que ha leído, discutido y aceptado, de manera libre y no forzosa los términos y condiciones establecidos en el presente contrato.
8. Que conoce y entiende las obligaciones a su cargo y los derechos a su favor, con ocasión a la suscripción del presente contrato.

9. Que mediante la suscripción del presente contrato no se genera ninguna situación de conflicto de interés, toda vez que la FIDUCIARIA actúa de conformidad con las instrucciones impartidas por el [Denominación FIDEICOMITENTE O FIDEICOMITENTES].
10. Que durante la fase precontractual ha(n) sido informado(s) por LA FIDUCIARIA acerca de las implicaciones y riesgos que asume(n) con la suscripción del presente contrato, así como las condiciones y limitaciones que pueden presentarse en la ejecución del mismo.
11. **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 adicione, ni han sido utilizados por él, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. **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.
13. **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.
14. **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.
15. **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.
16. **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.
17. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Que a la fecha de firma del presente contrato no ha ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
18. **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.

TRIGÉSIMA. CONTRATOS COLIGADOS. - Se deja expresa constancia que los contratos constitutivos del FIDEICOMISO LOTE 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].

TRIGÉSIMA PRIMERA. 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 LOTE 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.

TRIGÉSIMA SEGUNDA. 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 TERCERA. 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 LA FIDUCIARIA FIDEICOMITENTES]

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

[*]
C.C.
[Indicar si es Representante Legal o Apoderado]
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.