

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CONSTITUTIVO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO _____

INFORMACIÓN GENERAL

Naturaleza

Clasificación

Limitaciones o

Restricciones

Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración y Pagos

- **Cláusula Primera: (numeral 1.8) Asunción de pérdidas por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones.**
- **Cláusula Décima Segunda subnumerales 10.2.2 y 10.2.3 indemnización por desistimiento o incumplimiento.**
- **Cláusula Décima Cuarta: Condiciones para la liberación de los recursos.**
- **Cláusula Décima Cuarta: Requerimiento de autorización para ampliar el término de condiciones para la liberación de los recursos, adicional a la prórroga automática de la que trata el párrafo segundo de la cláusula décimo cuarta.**
- **Décimo Décima Cuarta: Deber de la fiduciaria de devolver a los recursos aportados para la realización de las inversiones por no acreditarse el cumplimiento de las condiciones - punto de equilibrio dentro del plazo previsto.**
- **Cláusula Décimo Séptima: Responsabilidad del Fideicomitente, respecto de la destinación de los recursos girados de acuerdo a las instrucciones del mismo.**
- **Cláusula Vigésimo Novena: costos y gastos.**
- **Trigésima. – comisión fiduciaria: (numeral 30.8) Valor a por el remplazo de cada tarjeta de recaudo.**
- **Trigésima. – comisión fiduciaria: (numeral 30.9) Valor por concepto de la cesión de su posición contractual.**
- **Cláusula Trigésima, Párrafo Segundo: Mérito ejecutivo.**
- **Cláusula Trigésima Primera: Duración y prórroga.**
- **Cláusula Trigésima Segunda: Causales de terminación del contrato.**

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente CONTRATO declara(n) conocer y aceptar las cláusulas limitativas antes descritas.

Partes

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

Fideicomitente Desarrollador _____, identificado(a) con NIT _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida mediante // _____, todo lo cual acredita con el Certificado de

Fideicomitente Constructor Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, representada legalmente por _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____ quien ostenta la calidad de _____, Sociedad que en lo sucesivo se denominará EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

Fideicomitente Aportante _____, identificado(a) con NIT _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida mediante _____, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, representada legalmente por _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____ quien ostenta la calidad de _____, Sociedad que en lo sucesivo se denominará EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S). *(La comparecencia se diligenciará y complementará teniendo en cuenta el tipo de persona, esto es si se trata de natural o de jurídica). Si no aplica para el caso particular se elimina.*

Fideicomitente Inversionista _____, identificado(a) con NIT _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida mediante _____, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, representada legalmente por _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____ quien ostenta la calidad de _____, Sociedad que en lo sucesivo se denominará EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) INVERSIONISTA(S). *(La comparecencia se diligenciará y complementará teniendo en cuenta el tipo de persona, esto es si se trata de natural o de jurídica). Si no aplica para el caso particular se elimina.*

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

Fiduciaria FIDUCIARIA POPULAR S.A., identificada con NIT. No. 800.141.235-0, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 4.037 de fecha veintiocho (28) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), otorgada en la Notaría Décima Cuarta (14ª) del Círculo Notarial de Bogotá, y domicilio principal en la Ciudad de Bogotá D.C., todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, quien para los efectos del presente documento actúa como Fiduciaria, administradora del FONDO DE INVERSION COLECTIVA, y vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que por este acto se constituye; representada legalmente por _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____ quien ostenta la calidad de _____; Sociedad que en adelante se denominará LA FIDUCIARIA.

Patrimonio Autónomo Es el patrimonio autónomo denominado _____ el cual se constituye con la celebración del presente contrato.

Encargo Fiduciario de Preventas Para todos los efectos del presente contrato será el "E.F. _____" celebrado entre FIDUCIARIA POPULAR S.A., en calidad de FIDUCIARIA y _____, en calidad de FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, a través del cual se administraron los recursos del proyecto _____ en etapa de preventas y cuyos recursos serán transferidos al patrimonio autónomo que por este acto se constituye para ser utilizados en la construcción del mismo.

Las partes hacemos constar que suscribimos el presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, que se regirá por las cláusulas que se señalan más adelante y en lo no previsto en ellas por las leyes vigentes que regulen la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES.

Primera: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), tienen una amplia experiencia en el desarrollo, construcción, promoción, y comercialización de proyectos inmobiliarios y cuenta con los conocimientos técnicos necesarios para la exitosa ejecución de este tipo de proyectos.

Segunda: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), planea desarrollar por su cuenta y riesgo, la promoción y ejecución el proyecto inmobiliario denominado PROYECTO _____, que estará ubicado en la

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

_____ en el Barrio _____ de _____. El proyecto consiste en: _____.

Tercera: El PROYECTO _____ se adelantará en el inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, cuyo titular jurídico actual es _____.

Cuarta: Entre EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S), se han adelantado negociaciones, a través de las cuales EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S), se obligó (obligaron) a transferir al patrimonio autónomo que por este acto se constituye el inmueble citado en la consideración tercera anterior, con la finalidad exclusiva del desarrollo del PROYECTO _____; y como contraprestación, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) se ha(a) obligado a pagar la suma de dinero pactada entre estos, sin que de dicha negociación se desprenda alguna obligación para la FIDUCIARIA o para el patrimonio autónomo que se constituye mediante el presente documento.

Quinta: El desarrollo del PROYECTO _____ será única y exclusivamente, responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), quien(es) estará(n) encargado(s) de realizar, sin participación alguna de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción, la construcción y todas las demás actividades encaminadas a la ejecución de este.

Sexta: LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO que se definen más adelante, fueron establecidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), quien afirma que su determinación no compromete la viabilidad del proyecto. LA FIDUCIARIA no participó, ni participará en la definición de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO.

Séptima: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), tiene(n) interés en desarrollar el proyecto, a través de un Patrimonio Autónomo Inmobiliario de Administración y Pagos, al cual se le transfiera (i) el(los) inmuebles(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el proyecto; (ii) Los recursos recibidos por parte de EL(LOS) OPTANTE(S) COMPRADOR(ES) – EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) // EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (*En el evento en que se haya desarrollado la preventa a través de un encargo de preventa se incluirá una consideración adicional en ese sentido y en este numerar se incluirán los recursos provenientes de dicho encargo al cumplirse el punto de equilibrio*); (iii) Los recursos provenientes del crédito constructor (si lo hubiese), y (iv) los demás que aporten directamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), para que a través de dicho vehículo fiduciario EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) por su propia cuenta y riesgo, desarrolle(n) el PROYECTO _____

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

y se transfieran las unidades inmobiliarias resultantes del mismo a los PROMITENTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Octava: FIDUCIARIA POPULAR S.A. es una entidad financiera con capacidad legal para prestar servicios fiduciarios, mediante la celebración de contratos de fiducia. En desarrollo de sus actividades como fiduciario y en virtud de la celebración de un contrato de FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS, LA FIDUCIARIA recibe y administra los bienes fideicomidos, con el propósito de que éstos sean destinados a la construcción del proyecto inmobiliario predeterminado por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

Novena: LA FIDUCIARIA, presentó a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) una propuesta de servicios el _____; la cual fue analizada y aceptada por este (estos) el _____.

Décima: LA FIDUCIARIA con base en el carácter profesional de sus actividades, con la presentación de la propuesta informó a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente contrato y por lo mismo, puso en su conocimiento las dificultades e imprevistos que se pueden presentar en desarrollo del objeto del contrato. Asimismo, advirtió a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) que LA FIDUCIARIA cuenta con los mecanismos adecuados para la gestión de los riesgos propios del negocio, de conformidad con lo indicado en el numeral primero del Artículo mil doscientos treinta y cuatro (1.234) del Código de Comercio Colombiano en concordancia con lo establecido en la Parte II, Título II, Capítulo I, numeral 2.2., subnumeral 2.2.1.2.1. de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

Los riesgos que podrían afectar el desarrollo del negocio y los bienes fideicomitados quedaron definidos y planteados en la correspondiente matriz elaborada por LA FIDUCIARIA que hace parte de la propuesta presentada, de tal manera que los mismos fueron claramente conocidos y aceptados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) junto con la aceptación de la propuesta.

Con base en los anteriores considerandos, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, conviene celebrar el presente contrato de fiducia que se regirá por las normas vigentes y en especial por las **CLÁUSULAS** que se estipulan a continuación:

CAPITULO I ACUERDO TOTAL E INTEGRAL

CLAUSULA PRELIMINAR.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL: Las partes dejan expresa constancia que el presente documento constituye acuerdo total e integral entre las mismas, que ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas respecto de los términos y condiciones aquí plasmados, y que por tanto, se ceñirán estrictamente al contenido del mismo.

CAPITULO II DEFINICIONES Y DECLARACIONES

PRIMERA.- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

- 1.1. FIDUCIARIA: Es la sociedad FIDUCIARIA POPULAR S.A., entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el patrimonio autónomo que se constituye.
- 1.2. FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO: Es el PATRIMONIO AUTÓNOMO que se constituye mediante el presente instrumento, el cual se denomina para todos los efectos PATRIMONIO AUTÓNOMO _____, identificado con el NIT 830.053.691-8.
- 1.3. ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS: será el "E.F. _____" celebrado entre FIDUCIARIA POPULAR S.A., en calidad de FIDUCIARIA y _____, en calidad de FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE, a través del cual se administraron los recursos del proyecto _____ en etapa de preventas y cuyos recursos serán transferidos al patrimonio autónomo que por este acto se constituye para ser utilizados en la construcción del mismo. *(Esta definición se elimina en el evento en que la preventa se desarrolle en este mismo contrato)*
- 1.4. FIDEICOMITENTES: Serán conjuntamente EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) Y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) INVERSIONISTA(S). *(Se deberán eliminar los tipos de fideicomitente que no hagan parte de la estructura en el caso concreto).*
- 1.5. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR // FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR: Es la Sociedad _____ identificada con el NIT _____, quien impartirá la totalidad de la instrucciones a la FIDUCIARIA tendientes al desarrollo del PROYECTO, conforme los términos del presente contrato, quien(es) será(n) el(los) titular(es) de derechos fiduciarios derivados del presente contrato; Sociedades que en virtud de la celebración de este contrato, y sobre el(los) inmueble(s) que conformará(n) el PATRIMONIO AUTÓNOMO, desarrollará(n) el PROYECTO, bajo su única exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa, siendo por tanto es el(los) único(s) responsable(s) de la construcción y quien(es) ostenta(n) la calidad de "Constructo(es)r" y "Enajenador(es) de Vivienda" del PROYECTO según el significado que a los términos en comillas se da en la Ley 1796 de 2016, razón por la cual será(n) EL(LOS)

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) el(los) llamado(s) a responder por las actividades y obligaciones de constructor y de enajenador de vivienda en los términos de la Ley 1796 de 2016.

- 1.6. FIDEICOMITENTE APORTANTE: Es _____, de las calidades citadas al inicio de éste contrato, quien(es) aportará(n) a título de fiducia mercantil para la conformación o incremento del PATRIMONIO AUTÓNOMO el(los) inmueble(s) identificado(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, sobre el (los) cual(es) se desarrollará EL PROYECTO. *(Esta definición se eliminará si no aplica en el caso concreto)*
- 1.7. FIDEICOMITENTE INVERSIONISTA: Es _____, de las calidades citadas al inicio de éste contrato, quien(es) aportará(n) para la conformación y/o incremento de PATRIMONIO AUTÓNOMO, la suma de \$ _____. *(Esta definición se eliminará si no aplica en el caso concreto)*.
- 1.8. BENEFICIARIOS: Será(n) beneficiario(s) del FIDEICOMISO, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES // LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, en los términos que se señalan más adelante. La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA es asumido en etapa de preventas por LOS OPTANTES COMPRADORES// LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA. Una vez cumplidas LAS CONDICIONES dicha pérdida será asumida EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).
- 1.9. TRADENTE: Personas natural y/o jurídica que transferirá por cuenta de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR // FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a título de fiducia mercantil para la conformación o incremento del PATRIMONIO AUTÓNOMO, el(los) inmueble(s) identificad(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, sobre el (los) cual(es) se desarrollará EL PROYECTO. *(Esta definición se eliminará si no aplica en el caso concreto)*
- 1.10. INMUEBLE: Es el(los) inmueble(s) identificado(s) con la(s) matrícula(s) inmobiliaria(s) número(s) _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, el(los) cual(es) será(n) aportado(s) por _____ al PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 1.11. PROYECTO: Se entenderá por tal el proyecto inmobiliario denominado PROYECTO _____, que estará ubicado en la _____ en el Barrio _____ de _____. El proyecto consiste en: _____.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

La anterior descripción bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el PROYECTO. Evento en el cual se modificará el presente contrato y el CONTRATO DE VINCULACIÓN o LA PROMESA DE COMPRAVENTA en ese sentido.

- 1.12. UNIDADES INMOBILIARIAS: Son los bienes inmuebles individuales resultantes del PROYECTO, que serán objeto de promoción y venta.
- 1.13. OPTANTES COMPRADORES: Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, quienes ostentarán dicha calidad hasta el momento en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) acredite(n) el cumplimiento de LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos, evento en el cual los OPTANTES COMPRADORES, adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, lo cual estará contenido en el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN que cada uno de ellos suscriba para el efecto junto con el reglamento y prospecto del Fondo de Inversión Colectiva _____. *(Esta definición se eliminará si la vinculación se efectúa a título de beneficio de área)*
- 1.14. BENEFICIARIOS DE ÁREA: Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, quienes se vincularan tanto al Fondos de Inversión Colectiva _____ que administra LA FIDUCIARIA, como al FIDEICOMISO; todo lo cual estará regulado en el respectivo CONTRATO DE VINCULACIÓN que cada uno de ellos suscriba, así como en el reglamento y en el prospecto del Fondo de Inversión Colectiva _____. *(Esta definición se eliminará si la vinculación se efectúa a título de compraventa)*

También ostentarán la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA quienes transfirieron a título de fiducia mercantil para incrementar EL FIDEICOMISO en calidad de _____ el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará EL PROYECTO// o parte de los recursos dinerarios con los que se desarrollará el mismo (inversión). Lo cual se hará constar en la respectiva escritura que contenga la prenotada transferencia *-si aplica-* o en el contrato de vinculación que se suscriba para el efecto. *(Esta definición se eliminará si la vinculación se efectúa a título compraventa o cuando no se reconozca beneficio de área a quienes transfieran los inmuebles o recursos dinerarios para el desarrollo del proyecto).*

- 1.15. PROMITENTES COMPRADORES: Se entenderán por tales, las personas interesadas en UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO una vez cumplido punto de equilibrio, quienes suscribirán contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

CONSTRUCTOR(ES) en calidad de promitente vendedor; esta calidad también será adquirida por los OPTANTES COMPRADORES que se vincularon al PROYECTO desde la etapa de preventas y que continuaran con su vinculación hasta la escrituración de la respectiva UNIDAD INMOBILIARIA. *(Esta definición se eliminará si la vinculación se efectúa a título de beneficio de área).*

- 1.16. CONTRATO DE VINCULACIÓN: Es el documento suscrito por cada uno de los OPTANTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA, el cual indica la UNIDAD del proyecto a la cual se vinculan, el valor y forma de pago de esta, LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- 1.17. PROMESA DE COMPRAVENTA: Es el documento que suscribirá EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) en calidad de promitente vendedor; junto con cada uno de los OPTANTES COMPRADORES quienes ostentarán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, una vez EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) acredite(n) el cumplimiento de LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO para la liberación de los recursos. En el contrato de promesa de compraventa, se estipulará todo lo concerniente a la UNIDAD INMOBILIARIA del proyecto a la cual se vincula cada PROMITENTE COMPRADOR, el valor y forma de pago de la misma, las sanciones, las obligaciones y derechos de las partes, y demás aspectos relevantes para la futura adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA.
- 1.18. CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO: Es el mínimo de requisitos técnicos, jurídicos y financieros que requiere y debe cumplir EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) para la liberación de los recursos destinados al desarrollo del citado PROYECTO.
- 1.19. VEEDOR: Es la persona natural o jurídica contratada por el FIDEICOMISO, elegido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) de una terna presentada por LA FIDUCIARIA, quien estará encargado de llevar el control sobre la efectiva inversión de los recursos recaudados de las personas interesadas en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS y de los demás recursos que ingresen al fideicomiso para el desarrollo del proyecto, así como de autorizar los giros solicitados a la FIDUCIARIA por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES). El Contrato de Veeduría empezará a regir una vez se decreta el cumplimiento de CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, y se prolongará hasta la terminación de la obra sin que su remuneración total se cause más allá del plazo de duración de la obra y tres (3) meses más. Se deja expresa constancia que la Veeduría deberá rendir cuentas al FIDEICOMISO, y sus honorarios serán

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

atendidos con los recursos de éste, y en caso de no ser suficientes, estos estarán a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES). En el evento en que se requiera, la figura de VEEDOR será remplazada por la de INTERVENTOR, para lo cual se realizará el cambio de la expresión y se estipulará si se celebrará contrato de interventoría o si el interventor es el que designe el FINANCIADOR, la entidad otorgante de subsidios, entre otros.

- 1.20. FINANCIADOR: Será la entidad bancaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que conceda a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y/o del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y desembolse a favor de este último el crédito constructor; con la finalidad que los recursos provenientes del mismo sean destinados al desarrollo del PROYECTO.

SEGUNDA. - FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: El presente contrato se divide en cinco (5) fases, de la siguiente manera *(Se eliminarán las fases que no apliquen y se reenumerará en el evento en que la preventa se desarrolle mediante encargo fiduciario de preventas)*:

- 2.1. FASE DE PARQUEO: Consiste en recibir y mantener la titularidad jurídica de el(los) inmueble(s) fideicomitado(s) en el FIDEICOMISO. Esta fase inicia con la transferencia de el(los) inmueble(s) y va hasta el inicio de la FASE DE PREVENTAS Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO.
- 2.2. FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO: Hace referencia a la fase de preventas del PROYECTO, que consiste en recibir y administrar en el Fondo de Inversión Colectiva _____ que administra LA FIDUCIARIA los recursos entregados por los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA, vinculados a las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, a través de CONTRATO DE VINCULACIÓN. Esta fase inicia desde la fecha de celebración del presente contrato y va hasta la fecha prevista para el cumplimiento de las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO. *(Esta fase se elimina en el evento en que la preventa se realice a través de encargo fiduciario)*.

En esta fase EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) deberá acreditar ante la FIDUCIARIA el cumplimiento de cada una de las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas para la liberación de los recursos, entregados por los terceros vinculados al PROYECTO, los cuales deberán ser destinados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) para la construcción de las unidades que conformarán EL PROYECTO.

Del mismo modo, las personas interesadas en adquirir las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES, una vez EL(LOS)

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) acredite el cumplimiento de las CONDICIONES. *(Este inciso se elimina cuando la transferencia se efectúe a título de beneficio de área).*

2.3. FASE DE CONSTRUCCIÓN: Esta fase inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO.

Durante esta fase, EL PATRIMONIO AUTÓNOMO recibirá los recursos que hayan sido transferidos por los OPTANTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA, en virtud de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos por estos. *(Si la administración de la preventa se realizó a través de encargo fiduciario de preventas se indicará en este punto dicha mención)*

Asimismo, durante esta fase, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) ejecutará(n) bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del PROYECTO.

Del mismo modo, LA FIDUCIARIA seguirá recibiendo los aportes de los OPTANTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA que en esta fase adquirirán la calidad de PROMITENTES COMPRADORES en virtud de lo establecido en la PROMESA DE COMPRAVENTA. (Este texto se ajustará en el evento en que las transferencias sean a título de beneficiario de área)

De la misma manera, LA FIDUCIARIA realizará los giros que instruya EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), previa solicitud escrita remitida por éste, junto con el visto bueno del VEEDOR y en observancia de los requisitos que se establecen más adelante.

LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad sobre el destino final de dichas sumas, por ser el desarrollo del PROYECTO exclusiva responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) ha(n) estimado como tiempo de construcción del PROYECTO, aproximadamente _____ (_____) meses, contados a partir del acta de inicio de obra.

2.4. FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS, juntamente con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y por instrucción de éste, para lo cual EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) deberá(n) haber legalizado todos los costos y gastos ejecutados para la construcción del PROYECTO.

- 2.5. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, lo cual se dará una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación dispuestas en este contrato.

TERCERA: DECLARACIONES: LOS FIDEICOMITENTES declaran expresamente mediante este documento y bajo la gravedad del juramento, que con la constitución del presente PATRIMONIO AUTONOMO no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantiza que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además realiza las siguientes declaraciones:

- 3.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que los bienes que serán objeto de administración con 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.

LOS FIDEICOMITENTES declaran igualmente, que la transferencia fiduciaria a que hace referencia el presente contrato, no produce una reducción o desequilibrio en su patrimonio que pueda ocasionar su insolvencia económica, o les impida responder oportunamente por las obligaciones contraídas con anterioridad a la celebración del contrato, por cuanto en adición a los recursos transferidos, cuentan con otros activos que resultan suficientes para respaldar la totalidad de las obligaciones a su cargo en la fecha del presente contrato.

- 3.2 DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA: Así mismo, LOS FIDEICOMITENTES declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que ingresarán al Patrimonio Autónomo no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190/95, 365/97, 793 de 2002, y la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por LOS FIDEICOMITENTES, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

- 3.3 ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: LOS FIDEICOMITENTES: Se encuentran debidamente constituidos y actualmente existen bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución, que cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal, para adelantar los negocios a los cuales están

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

dedicados en la actualidad, y que se proponen adelantar y que cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

- 3.4 **CAPACIDAD:** LOS FIDEICOMITENTES lo mismo 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, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente contrato y su ejecución.
- 3.5 **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.
- 3.6 **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a la fecha están 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 han ocurrido, ni continúan ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 3.7 **TRIBUTOS:** LOS FIDEICOMITENTES declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana, y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. LOS FIDEICOMITENTES declaran que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizó bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la FIDUCIARIA haya participado de manera alguna en dicho análisis.
- 3.8 **GOBERNABILIDAD:** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por LA FIDUCIARIA mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES). El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- 3.9 LOS FIDEICOMITENTES declaran que han sido informados por la FIDUCIARIA de que cuentan con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por LA FIDUCIARIA, de conformidad con la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero cuyos datos son:

DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR FINANCIERO LAGUADO GIRALDO LTDA.

Defensor Principal: DARIO LAGUADO MONSALVE

Correo Electrónico: reclamaciones@defensorialg.com.co /
mario.vargas@defensorialg.com.co.

Calle 70A No. 11-83

Teléfonos: 5439850 / 235 1604 / 320-3981187

Página Web: www.defensorialg.com

- 3.10 PROTECCIÓN DE DATOS: LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA se encargarán de mantenerse actualizados y cumplir la legislación Colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Asimismo, con la celebración del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA se comprometen a cumplir con las políticas de tratamiento de datos que cada uno tiene.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de LA FIDUCIARIA o de LOS FIDEICOMITENTES, se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

- 3.11 COMPROMISO ANTICORRUPCIÓN: LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Asimismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Corrupción del Sector Privado" y junto con las Normas

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

Anti-Corrupción del Sector Público, las “Normas y Anti-Corrupción”. En consideración de lo anterior, las partes se obligan a conocer y acatar las Normas Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en este numeral constituirá causal de terminación inmediata del presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

3.12 CUMPLIMIENTO SARLAFT: LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA declaran que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declaran que la misma es veraz y verificable. LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA se obligan a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas. En todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., LOS FIDEICOMITENTES y LA FIDUCIARIA tienen derecho a terminar unilateralmente el presente contrato sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

CAPITULO II OBJETO

CUARTA. - OBJETO: El presente contrato tiene por objeto exclusivo la administración de los bienes transferidos para la conformación e incremento del patrimonio autónomo que aquí se constituye, por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o por cuenta de estos, para que LA FIDUCIARIA, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del PROYECTO por cuenta y riesgo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y como producto de dicha gestión reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los OPTANTES COMPRADORES -PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y una vez cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en el presente contrato, sean puestos a disposición de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) para la construcción del PROYECTO y girados previo visto bueno del VEEDOR designado.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de LOS

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

FIDEICOMITENTES de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes con los cuales se constituya e incremente EL FIDEICOMISO, y que cumplidas LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO para el desarrollo del PROYECTO, estos se liberen para su construcción, y se continúe recaudando los recursos de los PROMITENTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA, manteniendo el mismo interés por parte de LOS FIDEICOMITENTES, es decir destinarlos para la construcción del PROYECTO.

Una vez terminadas las obras del PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), y previamente incorporadas al FIDEICOMISO las mejoras realizadas por este, LA FIDUCIARIA, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los PROMITENTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA, las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO respecto de las cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA respectivo.

Finalmente, se entregará a los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, de acuerdo con lo dispuesto más adelante, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.

Parágrafo: El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago, por lo tanto únicamente se cumplirá con el giro de recursos si existen recursos suficientes en el FIDEICOMISO para ello, por ser éste un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria de administración y pagos.

QUINTA.- CONFORMACIÓN: Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, EL EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) por el presente acto transfieren real y materialmente en favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO, la suma de _____.

Los bienes que conforman el PATRIMONIO AUTÓNOMO se mantendrán separados de los activos de FIDUCIARIA POPULAR S.A., y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por esta, y no forman parte de la garantía general de los acreedores de LOS FIDEICOMITENTES, toda vez que los mismos única y exclusivamente garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1227 y 1233 del Código de Comercio. Dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la FIDUCIARIA y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, incluidos aquellos que existan o lleguen a existir entre las mismas partes respecto de otros bienes.

El PATRIMONIO AUTÓNOMO estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

contrato, el cual actuará con plenos efectos jurídicos mediante vocería que del mismo ejercerá la FIDUCIARIA.

Este PATRIMONIO AUTÓNOMO se identificará con NIT 830.053.691-8 correspondiente a los patrimonios autónomos administrados por LA FIDUCIARIA. En todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga LA FIDUCIARIA como administradora y vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, se hará esta salvedad y se adelantarán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPITULO III TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.- INCREMENTO: EL PATRIMONIO AUTÓNOMO se verá incrementado de la siguiente manera: (i) Con los bienes muebles e inmuebles, incluyendo dinero que aporten directamente LOS FIDEICOMITENTES, o con el (los) INMUEBLE(S) que se transfieran por cuenta de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) sobre el(los) cual(es) se desarrollará(n) el PROYECTO; (ii) Con los recursos administrados provenientes de LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA *(En el evento en que la preventa se realice por encargo de preventas se incluirá la transferencia de los recursos provenientes del E.F.)*; (iii) Con las sumas de dinero que por concepto de crédito obtenga(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) en caso de optarse por este tipo de financiación, (iv) Con los rendimientos financieros que generen los recursos administrados en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por LA FIDUCIARIA y (v) Con las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el (los) INMUEBLE(S) fideicomitidos.

Parágrafo Primero.- BIENES FUTUROS: Las partes que celebran el presente contrato reconocen y aceptan que la valoración de los bienes fideicomitidos que ostenten la condición de bienes futuros, se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia que sean aplicables a la naturaleza del activo correspondiente.

Parágrafo Segundo: En todo caso LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES se obligan a realizar la transferencia del derecho de dominio y posesión de el (los) INMUEBLE(S), a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO de forma previa al cumplimiento de las CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la cláusula decima cuarta del presente contrato.

Con la suscripción del presente contrato EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) declaran libre y voluntariamente que las mencionadas valorizaciones por el uso y modificación del terreno son propiedad del FIDEICOMISO que se constituye, así como todas las mejoras realizadas por él (ellos) y así se hará contar en la escritura pública que contenga la transferencia.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

SÉPTIMA.- TRANSFERENCIA DE EL(LOS) —INMUEBLE(S) Y SANEAMIENTO DE EL(LOS) INMUEBLE(S): EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) (*Los nombres en esta cláusula se modificarán o complementarán de acuerdo con el esquema del negocio fiduciario concreto y sus intervinientes*), se obliga(n) a aportar EL(LOS) INMUEBLE(S), a favor del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Parágrafo Primero: La transferencia de EL(LOS) INMUEBLE(S): se efectuará como cuerpo cierto, incluyéndose todas las edificaciones, mejoras e instalaciones existentes y las que llegaren a levantar o integrar sobre EL(LOS) INMUEBLE(S) en el futuro. Así mismo se extenderá a todos aquellos muebles que por accesión a los bienes se reputen inmuebles de acuerdo con la ley.

Parágrafo Segundo: En la escritura pública mediante la cual se realice transferencia para incrementar el FIDEICOMISO, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) deberá(n) manifestar que ha tenido la propiedad y posesión regular, pública y continúa del respectivo inmueble que le corresponde y que transfiere el bien inmueble libre de censo, pleito pendiente, registro por demanda civil, y que sobre su dominio no pesa condición resolutoria, ni patrimonio de familia, ni ningún otro gravamen o limitación al dominio, obligándose al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de la ley respecto del inmueble a transferir, entregando su tenencia libre de cualquier perturbación o de usurpación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato, haciendo extensiva la obligación respecto de todos aquellos eventos que se presenten por situaciones anteriores o concomitantes a la suscripción de la escritura de transferencia.

De igual forma EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) deberá(n) manifestar, que LA FIDUCIARIA queda relevada expresamente de la obligación de responder por evicción al proceder a la enajenación y perfeccionar la transferencia del inmueble fideicomitado. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de transferencia hace(n) suyas, en virtud del presente contrato todas las obligaciones que por evicción se deriven respecto del inmueble fideicomitado.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) deberá(n) manifestar que responderá(n) ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMIO y ante quienes lo sustituyan en el dominio, en el evento en que EL(LOS) INMUEBLE(S) transferido(s) al PATRIMONIO AUTÓNOMO sea(n) perseguido(s) por obligaciones anteriores a la celebración de la transferencia, responsabilidad que implica sustituir jurídica y económicamente a LA FIDUCIARIA, al PATRIMONIO AUTÓNOMO y a terceros en los eventos y procesos en que se presenten reclamaciones por dichos conceptos.

Adicionalmente, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) transferirá(n) EL(LOS) INMUEBLE(S) a paz y a salvo por todo concepto de impuestos, tasas y contribuciones causados y liquidados a la fecha de transferencia, sean ellos del orden nacional, departamental, distrital o municipal. De igual forma transferirán EL(LOS) INMUEBLE(S) a paz y salvo por todo concepto de pago de servicios públicos y cuotas de administración - *si aplica* - y así lo declarará(n) en la

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

respectiva escritura de transferencia.

Será a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) todo impuesto, tasa, contribución, valorización ordinaria o extraordinaria, o reajuste que llegare a gravar EL(LOS) INMUEBLE(S) fideicomitado a partir de la fecha del otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se transfiera(n) el(los) mismo(s) al FIDEICOMISO para su incremento, así como, el pago de los servicios públicos, cuotas de administración - *si aplica* – y demás gastos que genere(n) dicho(s) bien(es).

Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA en la fecha en que EL(LOS) INMUEBLE(S) sea(n) transferido(s) al FIDEICOMISO para su incremento, concederá la custodia y tenencia de el (los) mismos a título de comodato precario a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES). En virtud de lo anterior, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) responderá(n) ante LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que al EL(LOS) INMUEBLE(S) E se le dé.

Parágrafo Cuarto: LOS FIDEICOMITENTES manifiestan conocer y aceptar, que, a partir de la transferencia de el(los) INMUEBLE(S) al FIDEICOMISO, éste (estos) quedará(n) afecto(s) a la finalidad del presente contrato.

Parágrafo Quinto: EL FIDEICOMITENTE _____ para efectos contables, reportará a LA FIDUCIARIA el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes y derechos que se transferirán al PATRIMONIO AUTONOMO.

Parágrafo Sexto: En el caso que dentro del plazo establecido y sus prorrogas EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) no acredite el cumplimiento de LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO el(los) INMUEBLE(S) será(n) restituido(s) por EL FIDEICOMISO a _____, la totalidad de los gastos de escrituración y registro de dicha restitución serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE _____, de acuerdo con lo indicado en la cláusula decima.

CAPITULO IV TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

OCTAVA.- ENTREGA Y TENENCIA DE EL(LOS) INMUEBLE(ES) FIDEICOMITIDO(S): Para los fines del presente contrato LA FIDUCIARIA como vocera y administradora fiduciaria del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entregará a título de comodato precario a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) EL(LOS) INMUEBLE(ES) FIDEICOMITIDO(S) mediante documento privado, y a su vez EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), declara(n) que lo recibirá(n) al mismo título, con el fin de conservar la

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

custodia y mera tenencia de este (estos).

Parágrafo: En el evento en que se transfieran más inmuebles para el incremento del FIDEICOMISO, respecto de cada uno de este (estos) se celebrará el respectivo contrato de comodato precario mediante documento privado.

NOVENA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato autorizan a LA FIDUCIARIA para que administre los recursos a través del Fondo de Inversión Colectiva _____ que administra LA FIDUCIARIA.

CAPITULO V BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA. Las personas naturales y jurídicas que se indican a continuación tendrán derecho a los siguientes beneficios y/o restitución de aportes:

10.1 RESTITUCIÓN DE APORTE: LA FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte realizado por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) al Fideicomiso a la liquidación del patrimonio autónomo// o una vez cumplido el punto de equilibrio siempre y cuando no se afecte el flujo de caja del proyecto y dicha restitución haya sido previamente proyectada en el presupuesto de obra (*En este último caso se describirá concretamente el valor de la restitución y las fechas en las que deberá efectuarse*), a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) Y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) INVERSIONISTA(S), de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el FIDEICOMISO y hasta la concurrencia de los mismos, una vez se hayan pagado la totalidad de los costos asociados al PROYECTO, y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) se encuentre(n) a paz y salvo con la FIDUCIARIA respecto del pago de la comisión fiduciaria y demás costos y gastos del FIDEICOMISO.

En caso que no se cumplan las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, les será restituido en el mismo porcentaje en el que realizó (realizaron) su aporte a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) APORTANTE(S) el(los) INMUBLE(S) transferido(s). Ante dicha eventualidad EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) asumirán los costos de la escritura y demás gastos notariales y de registros en que se incurran para la restitución de el(los) INMUBLE(S).

10.2 BENEFICIARIOS: Serán beneficiarios del FIDEICOMISO:

10.2.1. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS)

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) consistiendo su beneficio en recibir una vez ejecutado el PROYECTO, los rendimientos generados por los recursos administrados en el Fondo de Inversión Colectiva _____ que administra LA FIDUCIARIA, así como los demás recursos remanentes existentes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para lo cual se deberá contar con el acta de terminación de la obra suscrita entre EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y EL VEEDOR.

10.2.2. LOS OPTANTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA serán beneficiarios respecto de los recursos entregados en virtud del CONTRATO DE VINCULACION, en los siguientes eventos:

i) Cuando EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) no cumplan LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO dentro del término previsto para el efecto, caso en el cual se le entregarán a los OPTANTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA tanto los recursos entregados como los rendimientos generados. LA FIDUCIARIA devolverá exclusivamente los recursos que efectivamente haya recibido del OPTANTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA a través de la tarjeta de recaudo que le ha sido entregada o los diferentes canales de recaudo.

ii) Cuando OPTANTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA desista de su vinculación o incumplan el CONTRATO DE VINCULACION celebrado, caso en el cual se le devolverán los recursos entregados junto con los rendimientos que hubieren generado previas las deducciones y retenciones que correspondan, entre ellas el descuento por concepto de indemnización equivalente al _____ por ciento (_____%) //DEL VALOR DE LA UNIDAD O DE LAS SUMAS ADMINISTRADAS SEGÚN SE DEFINA POR EL FIDEICOMITENTE PARA CADA PROYECTO INMOBILIARIO//, valor éste que será deducido directamente de los dineros entregado. LA FIDUCIARIA devolverá exclusivamente los recursos que efectivamente haya recibido del OPTANTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA a través de la tarjeta de recaudo que le ha sido entregada o los diferentes canales de recaudo. La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante.

10.2.3. LOS PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA serán beneficiarios de:

i) La(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S), una vez hayan cumplidos el plan de pagos establecido para la adquisición de la(s) misma(s) y haya acaecido el término para la escrituración y entrega de los inmuebles señalados en las (los) respectivo(s) (as) PROMESAS DE COMPRAVENTA// CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

ii) Los recursos entregados en virtud del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA// CONTRATO DE VINCULACIÓN, en el evento en que desista de su vinculación o incumplan la PROMESA DE COMPRAVENTA// CONTRATO DE VINCULACIÓN celebrado(a), caso en el cual se le entregarán los recursos que aportó sin rendimientos, como quiera que una vez cumplidas LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO los rendimientos corresponden al FIDEICOMISO y serán invertidos en la obra, y previa deducción del porcentaje equivalente al _____ por ciento (_____%) //DEL VALOR DE LA UNIDAD O DE LAS SUMAS ADMINISTRADAS SEGÚN SE DEFINA POR EL FIDEICOMITENTE PARA CADA PROYECTO INMOBILIARIO// valor éste que será deducido directamente de los dineros entregado. LA FIDUCIARIA devolverá exclusivamente los recursos que efectivamente haya recibido del OPTANTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA a través de la tarjeta de recaudo que le ha sido entregada o los diferentes canales de recaudo. La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante. La entrega de los recursos se realizará de acuerdo con lo dispuesto más adelante.

(También podrán ser beneficiarios los TRADENTES según el esquema del negocio fiduciario concreto y sus intervinientes. En todo caso no se les podrá reconocer beneficio alguno antes del cumplimiento del punto de equilibrio, y esto, siempre y cuando no se afecte el flujo de caja del proyecto y dicha restitución haya sido previamente proyectada en el presupuesto de obra)

Parágrafo Primero: Es entendido y aceptado por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), que previo el reparto de cualquier tipo de beneficio o remanente que de ser el caso arroje el PROYECTO, se efectuarán las restituciones y transferencias a que haya lugar, según lo estipulado en el presente contrato.

Parágrafo Segundo: En todo caso no habrá incumplimiento ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO por el beneficio establecido, pues es claro para las partes que ni la Fiduciaria ni el Fideicomiso garantizan rendimientos o utilidades, y su labor se circunscribe a la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

Parágrafo Tercero: El giro por concepto de beneficio, utilidades, dividendos, restitución de aportes a que tenga(n) derecho EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), con ocasión de presente contrato, solo podrán ser girados una vez se haya acreditado ante la FIDUCIARIA el pago de la totalidad del servicio de la deuda del crédito constructor a favor del FINANCIADOR, conforme a la prelación de pagos establecida en la cláusula décima séptima del presente contrato.

CAPÍTULO VI PROYECTO

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

DÉCIMA PRIMERA.-DESARROLLO: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), con la celebración del presente contrato manifiesta(n) su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre EL(LOS) INMUEBLE(S) que conformen el FIDEICOMISO, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del proyecto inmobiliario denominado _____, que estará ubicado en _____ del barrio _____ de la ciudad de _____; tendrá un área construida aproximada de _____ (_____m²) metros cuadrados

El proyecto se levantará sobre un lote de aproximadamente _____ metros cuadrados, con un área vendible estimada de _____ metros cuadrados para un total de _____ apartamentos con áreas construidas estimadas desde los _____ metros cuadrados hasta los _____ metros cuadrados, _____ locales comerciales, _____ parqueaderos y _____ depósitos.

Se proyecta contar con Lobby con sala de espera, Portería con baño y cocineta, _____ parqueaderos de visitantes y _____ ciclistas comunales _____.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la licencia de construcción que se apruebe para el PROYECTO, evento en el cual tanto el contrato fiduciario como LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN // PROMESAS DE COMPRAVENTA serán modificados mediante otrosí.

El tiempo para la promoción del proyecto denominado "_____" será de _____ meses contados a partir de la suscripción del presente contrato, término que podrá ser prorrogado previa autorización por parte de los OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIO DE ÁREA que a la fecha se encuentren vinculados y siempre y cuando sea voluntad de estos continuar con la vinculación al proyecto, para lo cual deberá suscribirse otrosí respecto del CONTRATO DE FIDUCIA y de los CONTRATO DE VINCULACIÓN que a la fecha se hayan celebrado. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada y máximo podrá prorrogarse en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) ha estimado como tiempo de construcción aproximadamente _____ meses, contados a partir del acta de inicio de obra.

CAPÍTULO VII INSTRUCCIONES

DÉCIMA SEGUNDA. - INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato LA FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones:

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- 12.1 Recibir y mantener la titularidad jurídica del INMUEBLE y de los demás bienes transferidos para la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 12.2 Entregar a título de comodato precario a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) el INMUEBLE, cuyos términos y condiciones obrarán en el respectivo contrato de comodato precario.
- 12.3 Contabilizar los aportes realizados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de acuerdo con las normas aplicables a la materia.
- 12.4 Llevar un registro de los OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS.
- 12.5 Transferir y/o restituir a LOS BENEFICIARIOS los bienes fideicomitados, según lo dispuesto en la Cláusula Décima del presente contrato, siempre y cuando EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) se encuentre(n) a paz y salvo respecto de sus obligaciones y las comisiones fiduciarias y demás gastos y costos del FIDEICOMISO se encuentren pagadas.
- 12.6 Entregar a por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) según sus porcentajes de participación los excedentes que a la terminación y/o liquidación se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.
- 12.7 Facturar las comisiones fiduciarias que se generen con ocasión de la suscripción del presente contrato a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), quien se obliga a asumir su pago directamente en caso de que los recursos del Fideicomiso no sean suficientes para realizar este descuento.
- 12.8 Recibir y administrar las sumas de dinero que ingresen al FIDEICOMISO.
- 12.9 Administrar, invertir y mantener los recursos líquidos que conformen el FIDEICOMISO, salvo instrucción en contrario impartida por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), en el Fondo de Inversión Colectiva _____ que administra LA FIDUCIARIA, cuyo reglamento manifiestan conocer y aceptar EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato. Excepcionalmente cuando así se requiera, LA FIDUCIARIA podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro de su matriz.
- 12.10 Permitir a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción del PROYECTO sobre el INMUEBLE.
- 12.11 Recibir y administrar los recursos que entreguen los OPTANTES COMPRADORES-PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA, los cuales serán recibidos conforme lo que se estipule en las CONTRATOS DE VINCULACIÓN o en LA PROMESAS DE COMPRAVENTA.
- 12.12 Reportar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) semanalmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA, con el fin de que éste adelante el proceso de

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- control de cartera, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por LA FIDUCIARIA a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) dentro de los diez (10) días siguientes a su devolución por parte del banco, para que efectúe el trámite correspondiente.
- 12.13 Girar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) previo visto bueno y autorización del VEEDOR, los recursos que solicite, una vez cumplidas LAS CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO, para que este los destine exclusivamente para la ejecución del PROYECTO.
- 12.14 Suscribir en su calidad de vocera del FIDEICOMISO, los documentos que se necesiten para la ejecución del PROYECTO, es decir, solicitudes, permisos, y demás requeridos, etc., sin que en ningún evento los trámites puedan ser responsabilidad de LA FIDUCIARIA sino única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) como responsable(s) de la construcción del PROYECTO. Se exceptúan los trámites que según la ley aplicable pueden ser suscritos directamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) como es el caso de la suscripción de la licencia de construcción, toda vez que el(los) titular(es) de la misma debe(n) ser EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) de conformidad con lo que se estipula en este contrato, con base en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto 1197 de 2016 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, en concordancia con el artículo 177 de la Ley 1607 de 2012 y las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, que establece que son responsables por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales lo cual incluye el Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción el fideicomitente y los beneficiarios.
- 12.15 Suscribir la escritura pública que contenga la hipoteca del INMUEBLE que garantice el crédito constructor otorgado por el FINANCIADOR, así como los pagarés y demás documentos solicitados por el FINANCIADOR.
- 12.16 Suscribir las escrituras públicas de constitución de urbanismo, englobe, desenglobe, loteo, reloteo, Régimen de Propiedad Horizontal del PROYECTO, sus reformas, modificaciones, aclaraciones, documentos que serán elaborados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), revisados por LA FIDUCIARIA y suscritos por los dos.
- 12.17 Suscribir conjuntamente con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), los CONTRATOS DE VINCULACIÓN y las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa // beneficio de área de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, a favor de los PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA a los que deba efectuárseles transferencia.
- 12.18 Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO de acuerdo con las normas vigentes aplicables a la materia incluyendo las referentes al Grupo NIIF, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- 12.19 Registrar contablemente los aportes de LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE AREA como pasivo a favor de cada OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE AREA.
- 12.20 Atender las demás instrucciones que imparta EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) en virtud del objeto del presente contrato.
- 12.21 Atender las solicitudes que realice el FINANCIADOR, y aportar la información que el FINANCIADOR, requiera de la FIDUCIARIA. EL FINANCIADOR podrá solicitar la información que requiera sin la previa autorización de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).
- 12.22 Informar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) de la información que sea solicitada y entregada al FINANCIADOR por parte de la FIDUCIARIA.
- 12.23 Abstenerse de adquirir nuevas acreencias sin contar con la aprobación previa y escrita del FINANCIADOR.
- 12.24 Cumplir con lo dispuesto en: i. La Ley 1328 de 2009 del 15 de julio de 2009 en materia de protección al consumidor financiero, ii. La Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, iii. La Ley 1748 del 26 de diciembre de 2014 en cuanto a la transparencia de la información que se brinda a los consumidores de los servicios financieros, iv. La Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda, y v. En las demás normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
- 12.25 Las demás instrucciones que imparta EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) en desarrollo del presente contrato.

Parágrafo Primero: Manifiesta EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) conocer y aceptar que LA FIDUCIARIA, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO, en los términos y calidades citados en precedencia, y por lo tanto, no tendrá responsabilidad alguna frente a los aspectos relacionados con la construcción del PROYECTO (Estructural, mampostería, acabados, post venta, etc), por ser estas obligaciones a cargo única y exclusivamente de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

DÉCIMA TERCERA: CLASIFICACIÓN GRUPO CONTABLE NIIF: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) autoriza(n) que la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO se realice bajo los parámetros establecidos para el grupo _____ en la ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, para lo cual se obliga con la Fiduciaria a suministrar las políticas contables para su aplicación, previo al inicio de la operación. *// este párrafo aplica para los grupos 1 y 2//. en el caso del grupo 3 seria: el(los) constituyente(s) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) autoriza(n) que la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO se realice bajo los parámetros establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia para el grupo 3 de acuerdo a lo establecido en el Capítulo XXIX de la Circular Básica Contable y Financiera de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, para lo cual se obliga con LA FIDUCIARIA a suministrar las políticas contables*

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

respectivas para su aplicación, de lo contrario la Fiduciaria aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.

CAPÍTULO VIII CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO

DÉCIMA CUARTA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS *(Esta cláusula aplica únicamente cuando la preventa también es desarrollada a través de este contrato, si se realiza a través de un encargo fiduciario de preventas en esta cláusula se realizará la precisión correspondiente, esto es indicando las condiciones que se cumplieron para decretar el punto de equilibrio, el responsable de su cumplimiento y la verificación que se efectuó para la liberación de los recursos en dicha fase y se incluirá en la primera página lo referente a las cláusulas limitativas, toda vez que las mismas estarán incorporadas en el E.F. de preventas):* La liberación del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por parte de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA en el Fondo de Inversión Colectiva _____ que administra LA FIDUCIARIA, correspondientes a las UNIDADES INMOBILIARIOS del PROYECTO a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) acredite(n) ante LA FIDUCIARIA, el cumplimiento de los siguientes requisitos dentro del término dispuesto en este contrato fiduciario, los cuales en conjunto constituyen EL PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO:

14.1. Con relación a los aspectos LEGALES:

- Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el PROYECTO, cuyo titular debe ser el Fideicomitente.
- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días – de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza del PATRIMONIO AUTÓNOMO, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del PROYECTO, tramitado directamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) para obtener el punto de equilibrio financiero.
- Allegar el estudio de títulos de el(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, elaborado por uno de los abogados autorizados por la FIDUCIARIA, Cuyo concepto debe ser favorable.;
- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.
- Encontrarse a paz y salvo con la FIDUCIARIA por el pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado presente contrato. Lo cual será verificado por LA FIDUCIARIA previo a decretar el cumplimiento de LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO.
- LA FIDUCIARIA verificará el cumplimiento del proceso de vinculación de los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIO DE ÁREA a el Fondo de Inversión

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

Colectiva _____ que administra la FIDUCIARIA, o en cuentas corrientes o de ahorros de su matriz, filiales o empresas vinculadas o subordinadas, o de otras entidades financieras, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él, (Y que no se encuentre(n) en mora en el pago de alguna de las cuotas que se obliga(n) a depositar en virtud de este contrato de vinculación, – este contenido es potestativo del EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

14.2. Con relación a los aspectos TÉCNICOS:

- Presupuesto total del PROYECTO, debidamente firmado por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Flujo de caja del PROYECTO debidamente firmado por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
- Especificaciones detalladas del PROYECTO.
- Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
- Programación de obra del PROYECTO debidamente firmado por el EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y el ingeniero responsable.
- Listado de precios de las unidades resultantes del PROYECTO vinculadas con las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, debidamente firmado por el EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

14.3. Con relación a los aspectos FINANCIEROS:

- Certificación suscrita por ~~e~~EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por la FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes del PROYECTO por parte de los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA en virtud de haber cumplido las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO para dar inicio a la construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO, en virtud de lo dispuesto en el presente Contrato y en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- Que el PROYECTO cuente con la separación de _____ metros cuadrados (___ m²) de área privada equivalente al _____ por ciento (___%) del área vendible total del PROYECTO correspondiente a _____ metros cuadrados (___ m²) // Que el PROYECTO cuente con la separación de _____ (___) unidades equivalentes al _____ por ciento (___%) de un número total de _____

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

_____ (____) unidades que conforman el PROYECTO // Que el PROYECTO cuente con la separación de unidades del PROYECTO que sumado su valor sea igual o superior a _____ (\$_____) de pesos moneda corriente, cifra que equivale al _____ por ciento (____%) del valor total de las ventas estimadas del PROYECTO. – *se utilizará para cada caso particular la alternativa que se ajuste. previa evaluación de la fiduciaria se pueden contemplar otras fórmulas similares para determinar la separación mínima de unidades del proyecto* -, y que cada OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA haya efectuado un aporte mínimo del _____ por ciento (____%) del valor de la unidad(es) respectiva(s).

- Acreditar el cierre financiero del PROYECTO, es esto es, que con los recursos aportados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), los recursos provenientes de la comercialización del PROYECTO de parte de LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE ÁREA, los provenientes de operaciones de crédito constructor y/o la líneas de crédito que acredite EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del PROYECTO. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos del PROYECTO, el valor de subsidios en dinero a otorgar por Entidades Territoriales. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), junto con los correspondientes soportes. Para el caso de inversión realizada en el proyecto se deberá contar con el respectivo informe de VEEDURIA o INTERVENTORIA.

LA FIDUCIARIA trasladará los recursos supeditado al cumplimiento de los requisitos anteriores.

Le corresponde a LA FIDUCIARIA como administradora de los recursos, preservar y garantizar el reconocimiento de los derechos y beneficios de orden legal, comercial y tributario de los OPTANTE(ES) COMPRADOR(ES) //BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

Parágrafo Primero: LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas como determinantes del punto de equilibrio legal, técnico y financiero, han sido fijadas única y exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) sin injerencia de LA FIDUCIARIA, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo del PROYECTO.

Efectuado el análisis correspondiente LA FIDUCIARIA determina que el punto de equilibrio establecido por parte del EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) no comprometa la viabilidad del PROYECTO.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

Parágrafo Segundo.- En el evento de no cumplirse LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en este contrato y su prórroga - *si la hay*-, LA FIDUCIARIA mediante cheque o a través de transferencia a la cuenta que indique el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA, restituirá a los OPTANTES COMPRADORES // BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los tres (3) días corrientes siguientes a la fecha en la que se comunique al OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) el no cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO siempre y cuando el OPTANTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA haya remitido a LA FIDUCIARIA la certificación bancaria y el formato diseñado por LA FIDUCIARIA para la devolución de aportes debidamente diligenciado, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos. En el evento en que el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA haya(n) incurrido en mora se descontará previamente la sanción correspondiente, así como el descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar.

Si el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA no se presentará a reclamar el cheque o no allegará a LA FIDUCIARIA comunicación y certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuar la transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en la que le fue notificado el no cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, los recursos se depositarán por un término máximo de tres (3) meses en un plan individual en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por LA FIDUCIARIA, a nombre del beneficiario de los recursos, es decir, del OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA para mantenerlos individualizados hasta tanto aparezca el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA. En el evento en que transcurridos los tres (3) meses el OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA no comparezca, LA FIDUCIARIA iniciará proceso de pago por consignación cuyos gastos y costos serán atendidos con cargo a los recursos existentes en el plan individual abierto a nombre del OPTANTE COMPRADOR //BENEFICIARIO DE ÁREA.

Parágrafo Tercero.- AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO y previa autorización por parte de los OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIO DE ÁREA que a la fecha se encuentren vinculados y siempre y cuando sea voluntad de estos continuar con la vinculación al proyecto, deberá suscribirse otrosí respecto del presente contrato y de los CONTRATO DE VINCULACIÓN que a la fecha se hayan celebrado. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en el Contrato Fiduciario y en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. Máximo podrá prorrogarse en dos (2) oportunidades, cada una por un término igual o inferior al inicialmente pactado y previa evaluación por parte de LA FIDUCIARIA de la motivación expuesta por el FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE. En el evento en que LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA decidan no autorizar la

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

prorroga y en consecuencia desistan de continuar con su vinculación al PROYECTO no se le aplicará ningún tipo de sanción.

Parágrafo Cuarto.- LA FIDUCIARIA contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO, contados a partir de la fecha en la que EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan EL PUNTO DE EQUILIBRIO deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá y EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE contará con un término máximo de quince (15) días hábiles contados a partir de aquel en el que LA FIDUCIARIA le informe los puntos a subsanar para presentar la subsanación. Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanuda la revisión contando LA FIDUCIARIA con máximo diez (10) días para determinar si decreta o no el PUNTO DE EQUILIBRIO con sustento en los documentos aportados por EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE. Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE sin que este haya realizado la subsanación, LA FIDUCIARIA procederá a informar tanto a EL FIDEICOMITENTE // CONSTITUYENTE como a LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE ÁREA el no cumplimiento de las condiciones en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo segundo anterior.

Parágrafo Quinto.- Cumplidas las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO de que trata la presente cláusula, LA FIDUCIARIA liberará los recursos disponibles a favor de EL FIDEICOMISO para que sean utilizados en la obra, esto es los aportados por LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE ÁREA junto con los rendimientos que hayan generado, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica) y los recursos aportados por LOS FIDEICOMITENTES, más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento.

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1326 de 2009 se indica de forma clara y expresa que al cumplirse las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, los rendimientos que hayan generado las sumas que en su momento fueron aportadas por LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE ÁREA serán aplicados para el desarrollo del PROYECTO y por lo tanto LOS OPTANTES COMPRADORES //BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

DÉCIMA QUINTA.- RENDIMIENTOS: LOS FIDEICOMITENTES declaran que si los bienes que conforman el presente Patrimonio Autónomo devengan rendimientos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos o rentas formarán parte del PATRIMONIO AUTÓNOMO que por medio del presente contrato se constituye, quedando facultados EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) para instruir a LA FIDUCIARIA sobre el destino que deberá darse a tales recursos.

DÉCIMA SEXTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del PROYECTO, sin estar a cargo de LA FIDUCIARIA el control de los mismos lo cual será responsabilidad del VEEDOR. Para la ejecución de los recursos LA FIDUCIARIA recibirá las órdenes de giro por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) en los términos de este contrato.

DÉCIMA SÉPTIMA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: En todos los eventos en que se requieran giros, pagos y provisiones con los recursos del FIDEICOMISO, LA FIDUCIARIA tendrá en cuenta la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos del FIDEICOMISO.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Costos y gastos del PROYECTO.
5. Pago de la atención del servicio de la deuda del crédito constructor a favor del FINANCIADOR.
6. Demás giros que soliciten EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).
7. La restitución del aporte y el reconocimiento de los beneficios según lo pactado en la Cláusula Décima del presente contrato.

Para la realización de pagos EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y LA FIDUCIARIA seguirán el siguiente procedimiento operativo:

- 17.1 Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del PROYECTO, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) designará(n) quiénes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por LA FIDUCIARIA, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de las personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) informará(n) a LA FIDUCIARIA mediante documento escrito firmado por su representante legal. Dichos cambios surtirán efecto a partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas.

- 17.2 EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) del PROYECTO utilizarán para el requerimiento de pagos a LA FIDUCIARIA una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con LA

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

FIDUCIARIA en atención a las políticas de SARLAFT previstas.

- 17.3 EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el VEEDOR.
- 17.4 EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) podrán solicitar a LA FIDUCIARIA efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO.
- 17.5 EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) podrán solicitar giros a favor de terceros.
- 17.6 La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.
- 17.7 Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, LA FIDUCIARIA procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago y confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.
- 17.8 LA FIDUCIARIA procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y LA FIDUCIARIA procederá a informar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) sobre tal hecho, a fin de que este coloque los recursos en EL FIDEICOMISO necesarios para atenderlos.
- 17.9 Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, LA FIDUCIARIA procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las certificaciones que presenten EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA tendrá como tiempo de respuesta para realizar cada pago, tres (3) días hábiles desde el momento de recepción de la orden de pago con los requisitos establecidos en esta cláusula, remitida por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), y solo realizará el pago mediante transferencia electrónica.

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA no realizará pagos sobre canje, ni sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles; por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que LA FIDUCIARIA deba realizar el pago respectivo (*La posibilidad de expedir cheques dependerá del esquema fiduciario y del pago de la comisión correspondiente por este concepto*).

Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

que es responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), de acuerdo con las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) asumen los riesgos que puedan existir al momento en que LA FIDUCIARIA, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

Parágrafo Cuarto: En el entendido que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) solicitarán los recursos únicamente para la ejecución del PROYECTO, este será responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a LA FIDUCIARIA por una destinación distinta a la aquí mencionada.

CAPÍTULO IX OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones legales previstas en el artículo 1234 del Código de Comercio y de aquellas consagradas en otras cláusulas del presente contrato, son obligaciones de la FIDUCIARIA:

- 18.1 Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas en el presente contrato y las que posteriormente imparta EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).
- 18.2 Disponer lo pertinente para el recibo y custodia, de los bienes entregados por LOS FIDEICOMITENTES, LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA de conformidad con las instrucciones que estos impartirán a LA FIDUCIARIA.
- 18.3 Recibir de LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA las cuotas pactadas de las UNIDADES INMOBILIARIAS y administrarlas en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por LA FIDUCIARIA, en un encargo único por cada uno de ellos. LA FIDUCIARIA legaliza estos recursos y se los aplica a la UNIDAD INMOBILIARIA correspondiente, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA, la información de los compradores y los recibos de consignaciones realizadas por LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA. En consecuencia, LA FIDUCIARIA, desde el momento que legalice los recursos que presuntamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo, según los criterios establecidos en el reglamento de los Fondos de Inversión administrados por LA FIDUCIARIA, reconocerá los rendimientos a favor de LOS OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA que haya realizado el depósito (la inversión). LA FIDUCIARIA sólo recibirá recursos de LOS

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA hasta un número igual al de las unidades de vivienda del PROYECTO.
- 18.4 Entregar a LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA copia del contrato fiduciario e informar la forma en la que puede consultar la cartilla informativa de negocios inmobiliarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo cual puede realizar a través de las personas encargadas de la promoción de las UNIDADES INMOBILIARIAS en la sala de ventas. La entrega del reglamento a los OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA, se realizará a través del encargado de llevar la promoción de las UNIDADES INMOBILIARIAS en la sala de venta.
- Evaluar, valorar y verificar el cumplimiento de las condiciones financieras, técnicas y jurídicas contractualmente establecidas para la transferencia o desembolso de los recursos en la etapa constructiva, de acuerdo con el numeral 5.2.1.4. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, para que el proyecto llegue a término, antes de permitir que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) disponga(n) de los recursos de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA.
- 18.5 Efectuar los giros, transferencias y/o pagos de que trata el presente contrato cumpliendo para el efecto el procedimiento para pagos dispuesto.
- 18.6 Mantener la titularidad jurídica de el(los) INMUEBLE(S) y demás activos que sean transferidos al FIDEICOMISO.
- 18.7 Entregar a título de comodato precario a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), el BIEN INMUEBLE, quedando LA FIDUCIARIA exonerada de cualquier aspecto relacionado con el estado, cuidado, y custodia; quedando la responsabilidad exclusivamente en cabeza de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) en su calidad de comodatario.
- 18.8 Mantener los bienes que se transfieran al FIDEICOMISO separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 18.9 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, contra actos de terceros y aún de LOS FIDEICOMITENTES.
- 18.10 Pedir instrucciones a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando LA FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna
- 18.11 Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten fundadas dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento, quedando en suspenso el

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- cumplimiento de la obligación materia de la consulta, sin que por este hecho LA FIDUCIARIA incurra en incumplimiento.
- 18.12 Registrar contablemente el(los) INMUEBLE(ES) que se transfiera(n) al FIDEICOMISO de acuerdo con lo previsto en este contrato y mensualmente los costos de avance de obra que sean certificados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).
 - 18.13 Otorgar las autorizaciones, poderes, coadyuvancias, certificaciones correspondientes y demás documentos que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), requieran tramitar ante cualquier entidad, para el desarrollo del PROYECTO.
 - 18.14 Certificar la calidad de FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO cuando ello sea requerido por LOS FIDEICOMITENTES o por el FINANCIADOR.
 - 18.15 Informar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
 - 18.16 Constituir hipoteca sobre el INMUEBLE a favor del FINANCIADOR en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO, conforme a las instrucciones que para el efecto impartan EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).
 - 18.17 Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes fideicomitidos, en cuanto sea informada por cualquiera de LOS FIDEICOMITENTES de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. El ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
 - 18.18 Rendir cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES y BENEFICIARIOS, cada seis (6) meses contados a partir de la fecha de celebración del presente Contrato de Fiducia mercantil, cumpliendo con los parámetros dispuestos en la Circular Básica Jurídica por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - 18.19 Enviar mensualmente a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) un extracto del movimiento de los recursos entregados por OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA a LA FIDUCIARIA, discriminando los depósitos realizados por cada uno de ellos, los rendimientos generados, las comisiones y retenciones causadas.
 - 18.20 Una vez se dé inicio a la FASE DE CONSTRUCCIÓN, reportar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) mensualmente el movimiento de los recursos administrados.
 - 18.21 Registrar como BENEFICIARIOS a quienes suscribieron en la etapa de preventas los

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- correspondientes contratos de vinculación, y a quienes lo suscriban con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO.
- 18.22 Adelantar las gestiones que correspondan respecto los impuestos, valorización y contribuciones que graven los bienes fideicomitidos, labor que deberá efectuar de acuerdo con las normas vigentes que regulen la materia. En caso de que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), una vez informado por LA FIDUCIARIA con por lo menos diez (10) días de anticipación sobre la necesidad de efectuar un pago por estos conceptos, no aporte los recursos para realizar el pago de dichos impuestos, tasas o contribuciones, LA FIDUCIARIA realizará la presentación de las declaraciones sin pago, y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) mantendrán indemne a LA FIDUCIARIA de cualquier responsabilidad generada por la presentación de la declaración y/o el no pago de los impuestos.
- 18.23 Remitir cada seis (6) meses un informe a OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA atendiendo lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual deberá contener lo siguiente:
- a) El periodo objeto de reporte.
 - b) El objeto y finalidad del negocio fiduciario.
 - c) El monto de los recursos recibidos de OPTANTES COMPRADORES- PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA de la UNIDAD INMOBILIARIA.
 - d) El responsable de la construcción del PROYECTO.
 - e) El alcance de las funciones y actividades que realiza LA FIDUCIARIA.
 - f) La calidad en que LA FIDUCIARIA transferirá la propiedad de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
 - g) El grado de avance del PROYECTO de acuerdo con la información reportada por el responsable de su construcción.
 - h) Un reporte sobre hechos relevantes que afecten el PROYECTO y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos.
 - i) El estado actual de la obtención de las CONDICIONES
- 18.24 Presentar la rendición final de cuentas a la liquidación del FIDEICOMISO.
- 18.25 Llevar la contabilidad del presente FIDEICOMISO de conformidad con la normatividad vigente.
- 18.26 Suscribir conjuntamente con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) las escrituras públicas de compraventa en las que se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIA a los PROMITENTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 18.27 Suscribir conjuntamente con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) la escritura pública la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión, en el evento que aplique.
- 18.28 Transferir o restituir según corresponda los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los PROMITENTES COMPRADORES//

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- BENEFICIARIOS DE ÁREA, dado cumplimiento al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA o CONTRATO DE VINCULACIÓN celebrado y se hayan cubierto todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
- 18.29 Entregar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) la cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios expedido por la Superintendencia Fiduciaria de Colombia, para que la misma sea publicada en la sala de ventas del proyecto.
 - 18.30 Efectuar, en los pagos que se realicen a través del FIDEICOMISO, los descuentos y retenciones que correspondan por ley.
 - 18.31 Suscribir única y exclusivamente como vocera del PATRIMONIO AUTONOMO los documentos que se requieran durante la ejecución del contrato fiduciario.
 - 18.32 Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.
 - 18.33 Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

PARÁGRAFO: Tanto las rendiciones de cuentas como los informes podrán remitirse a los correos electrónicos registrados tanto por LOS FIDEICOMITENTES como por los BENEFICIARIOS y LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES VENDEDORES.

DÉCIMA NOVENA.- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES Y DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS:

- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES DERIVADAS DE LA TRANSFERENCIA DEL INMUEBLE (*se eliminará este contenido en la medida que no exista este fideicomitente en la estructura concreta*): En virtud de la firma del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES contraen, entre otras, las siguientes obligaciones:
 - 19.1. Transferir la titularidad del derecho de dominio pleno del INMUEBLE a favor del presente FIDEICOMISO, de forma previa al cumplimiento de las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO. De igual manera, de forma previa a la transferencia del mismo, remitirá a la FIDUCIARIA estudio de título del INMUEBLE, en el que se evidencie que el mismo se encuentre libre de gravámenes y/o limitaciones al derecho de dominio que impidan la transferencia del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO.
 - 19.2. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia los inmuebles, a favor del FIDEICOMISO, libre de todo gravamen y limitación al dominio
 - 19.3. Registrar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva, las escrituras públicas de transferencia a título de fiducia mercantil de los inmuebles transferidos para la constitución y/o incremento del FIDEICOMISO
 - 19.4. Salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley sobre los bienes transferidos para la conformación y/o incremento del FIDEICOMISO.
 - 19.5. Colaborar con LA FIDUCIARIA en la defensa y conservación de los activos que conformen el FIDEICOMISO, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- 19.6. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso en que LA FIDUCIARIA no lo hiciera
- 19.7. Las demás estipuladas en este contrato y en la escritura pública por medio de la cual se constituyó el FIDEICOMISO o se realizó la transferencia del respectivo inmueble.
- OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS (*se eliminará este contenido en la medida que no exista este fideicomitente en la estructura concreta*): En virtud de la firma del presente contrato, LOS FIDEICOMITENTES INVERSIONISTAS contraen, entre otras, las siguientes obligaciones:
- 19.8. Transferir a título de fiducia mercantil la suma de \$_____ el día _____, de acuerdo con lo previsto en _____.
- 19.9. Salir a la defensa de los bienes fideicomitados en el evento en que se requiera.
- 19.10. Colaborar con LA FIDUCIARIA en la defensa y conservación de los activos que conformen el FIDEICOMISO, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
- 19.11. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso en que LA FIDUCIARIA no lo hiciera
- 19.12. Las demás estipuladas en este contrato y en la escritura pública por medio de la cual se constituyó el FIDEICOMISO o se realizó la transferencia del respectivo inmueble.

VIGÉSIMA.- OBLIGACIONES DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES): En virtud de la firma del presente contrato, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) contraen las siguientes obligaciones:

- 20.1. Recibir a título de comodato precario los bienes inmuebles, sobre los cuales se llevará a cabo el PROYECTO, de conformidad con lo establecido en el presente contrato y/o en las escrituras de transferencia, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia de los inmuebles se deriven según el respectivo contrato de comodato precario.
- 20.2. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la FIDUCIARIA, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
- 20.3. Abstenerse de recibir directamente recursos por parte de los OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA, en cumplimiento a la prohibición expresa de que trata el numeral 5.2.3.3. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que a la letra indica: "5.2.3.3. La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse".
- 20.4. Suscribir en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- PROYECTO. *(Se elimina si la transferencia es a título de beneficio de área)*
- 20.5. Suscribir en calidad de FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), los CONTRATOS DE VINCULACIÓN de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del PROYECTO.
 - 20.6. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) asumirán todos los costos y gastos derivados de la constitución del FIDEICOMISO, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
 - 20.7. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la ley 1607 de 2012
 - 20.8. Suscribir en conjunto con LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO como propietario fiduciario, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del PROYECTO. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la FIDUCIARIA, las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del PROYECTO.
 - 20.9. Instruir a LA FIDUCIARIA, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del PROYECTO, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
 - 20.10. Colaborar con LA FIDUCIARIA en la defensa y conservación de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
 - 20.11. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la FIDUCIARIA.
 - 20.12. Otorgar en la fecha de firma del presente contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO y de la FIDUCIARIA POPULAR S.A como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.
 - 20.13. 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.
 - 20.14. Presentar la certificación semestral en la que indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - 20.15. Entregar a LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA la tarjeta de recaudo con la que deben consignar los recursos con el fin de que estos sean administrados por LA FIDUCIARIA de la forma prevista en este contrato. Una vez LOS OPTANTES COMPRADORES – PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREAS interesados hayan consignado

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- correctamente las sumas de dinero correspondientes a la separación de LA UNIDAD INMOBILIARIA, LA FIDUCIARIA reconocerá, de manera individual a cada OPTANTE COMPRADOR // BENEFICIARIOS DE ÁREA, los rendimientos que dichos recursos generen a partir de la fecha en la cual se haya realizado dicha consignación y hasta el cumplimiento de LAS CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO, cumplidas éstas los rendimientos serán invertidos en la obra.
- 20.16. Mantener actualizada la información que le requiera LA FIDUCIARIA.
 - 20.17. Prestar todo el soporte que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones que se adquieran en ejecución del presente contrato.
 - 20.18. Aprobar o improbar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a su presentación, los informes que periódicamente le rendirá LA FIDUCIARIA en desarrollo de su gestión, sin perjuicio de que en cualquier tiempo este pueda solicitarle información a la fiduciaria sobre el particular.
 - 20.19. Colaborar con LA FIDUCIARIA en la defensa y conservación de los activos que conformen el FIDEICOMISO, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsable por los perjuicios que se generen de la omisión.
 - 20.20. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso en que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
 - 20.21. Informar a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ocurrencia los eventos que puedan afectar el cumplimiento de la finalidad del presente contrato y/o los que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal.
 - 20.22. 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.
 - 20.23. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) entregarán a LA FIDUCIARIA, a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del PROYECTO.
 - 20.24. Declarar el impuesto predial, los impuestos de valorización y demás impuestos, tasas o contribuciones que así lo requieran, según las normas vigentes.
 - 20.25. Responder del pago del impuesto de delineación urbana y el efecto plusvalía – de ser aplicable según la ley.
 - 20.26. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del FIDEICOMISO, y de la transferencia de los inmuebles, así como del pago de las comisiones u honorarios correspondientes al VEEDOR por el CONTRATO DE VEEDURÍA, de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir de la suscripción del presente contrato, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos y las cuotas de administración -de ser el caso-

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- 20.27. Constituir las pólizas de seguro que amparen durante toda la vigencia de la Construcción del PROYECTO por lo menos los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil extracontractual asociados al PROYECTO, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y cuyo beneficiario sea el FIDEICOMISO o la entidad financiera que financie el PROYECTO si así se requiere. Las referidas pólizas deberán ser constituidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), una vez cumplidas las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO, en los términos de la última viñeta del numeral 21.4 de la cláusula vigésima primera del presente contrato.
- 20.28. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) deberán instruir a LA FIDUCIARIA respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del PROYECTO, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
- 20.29. Allegar a LA FIDUCIARIA los soportes que esta solicite, donde conste que se efectuaron las retenciones en la fuente según las normas legales vigentes – *si aplica*-.
- 20.30. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) deberán realizar la revisión de los diseños estructurales de las edificaciones que deberán cumplir con la totalidad de las normas previstas en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016, o demás normas que las modifiquen, adicionen o complementen, recayendo la responsabilidad sobre este.
- 20.31. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y quien realice por cuenta de éste el diseño estructural del PROYECTO deberá llevar a cabo la ejecución del mismo conforme lo aprobado en la licencia de construcción independientemente de su uso, recayendo la responsabilidad sobre estos.
- 20.32. En el evento en que de acuerdo a la licencia de construcción del proyecto, no se requiera Supervisión técnica independiente, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) tiene la obligación de realizar los controles mínimos de calidad que esta ley y sus reglamentos exigen para garantizar que la edificación se ejecute de conformidad a los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas en la respectiva licencia. Para ello, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), durante el desarrollo de la obra, deberá contar con la participación de un diseñador estructural del proyecto y del ingeniero responsable de los planos y estudios aprobados, quienes deberán atender las consultas y aclaraciones que solicite EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES). Tales consultas y aclaraciones deberán quedar registradas y documentadas en el proceso de ejecución de la obra.
- 20.33. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) tendrán las demás obligaciones establecidas en el contrato, en las escrituras públicas que contengan las transferencias del INMUEBLE, en el contrato de comodato precario y en la ley.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- 20.34. Certificar el grupo contable al que pertenece y suministrar las políticas contables respectivas para su aplicación. Si no las suministra LA FIDUCIARIA aplicará el modelo estándar de políticas definido para este tipo de negocio.
- 20.35. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.
- 20.36. Las demás dispuestas en el presente contrato y en la ley.

Parágrafo Primero: Será obligación especial de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) garantizar las obligaciones adquiridas por el presente FIDEICOMISO, así como el pago de los costos y gastos que se generen en desarrollo del presente contrato, incluido el pago de la remuneración de LA FIDUCIARIA.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) otorga a la constitución del PATRIMONIO AUTÓNOMO un (1) pagaré en blanco con su respectiva carta de instrucciones para su diligenciamiento, como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente CONTRATO DE FIDUCIA.

Parágrafo Segundo: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) manifiestan que conocen y aceptan el texto del presente contrato, que ha sido previamente conciliado entre las partes, toda vez que fue revisado y aprobado en su integralidad; así mismo, manifiestan conocer y aceptar que el presente documento prestará mérito ejecutivo, por las obligaciones de dar, hacer o no hacer contenidas en el mismo.

VIGÉSIMA PRIMERA. - OBLIGACIONES DEL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) DERIVADAS DEL DISEÑO, GERENCIA, CONSTRUCCIÓN, PROMOCIÓN Y COMERZALIZACIÓN DEL PROYECTO:

- 21.1. POR LA PROMOCIÓN DEL PROYECTO. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) tendrán las obligaciones y derechos derivados de la calidad de enajenador del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente se obliga a:
- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del PROYECTO, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo, cumpliendo para el efecto la normatividad aplicable a la materia, especialmente a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- Solicitar a LA FIDUCIARIA autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, 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.
- Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el PROYECTO una valla publicitaria en la que se mencione la participación de LA FIDUCIARIA en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Popular S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- Promocionar las UNIDADES INMOBILIARIAS y los bienes objeto de comercialización del PROYECTO, y determinar los valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al PROYECTO, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a las mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por LA FIDUCIARIA, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) con LA FIDUCIARIA mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a LA FIDUCIARIA, el listado de las tarjetas de recaudo asignadas a las UNIDADES.
- Acompañar y asistir a los OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al PROYECTO, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), en su calidad de gerentes del PROYECTO, instruya a LA FIDUCIARIA sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN o EN LOS CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

21.2. POR EL DISEÑO DEL PROYECTO EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) asumen las siguientes obligaciones:

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del PROYECTO.
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.

- Elaborar los detalles arquitectónicos.
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO.
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, de telefonía, tanto de redes urbanas como internas de la construcción, y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del PROYECTO.
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del PROYECTO, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del PROYECTO y determinarán los ajustes al mismo.
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Asimismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA que se requieran.
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del PROYECTO.
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, sí estos son conformados para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del PROYECTO así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) mediante la suscripción del presente documento se obligan a suministrar a LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la FIDUCIARIA por tales conceptos, teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni veedor de proyectos inmobiliarios.
- EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) mediante la suscripción del presente documento declaran que se hace responsable ante LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la FIDUCIARIA no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni veedor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, las minutas de reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo, englobes o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por EL FIDEICOMISO.

21.3. POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) se obligan a:

- Realizar los trámites que se requieran para obtener la financiación de la construcción del PROYECTO, en caso de que se requiera, por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad, ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia o una persona natural o jurídica debidamente aprobada por el comité Comercial de Fiduciaria, con el fin de que el FIDEICOMISO reciba los recursos provenientes del mismo.
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el PROYECTO de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del PROYECTO, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes y fachadas de las edificaciones suficientes para la comprensión arquitectónica del PROYECTO.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas, etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Realizar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA que se requieran.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del PROYECTO durante su ejecución por parte del diseñador.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del PROYECTO, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto.
- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del PROYECTO,

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.

- Adelantar, si fuese necesario las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del PROYECTO.
- Revisar y controlar la planeación del PROYECTO y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del PROYECTO.
- Autorizar conjuntamente con el VEEDOR durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y EL VEEDOR, y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del FIDEICOMISO.
- Reportar al FIDEICOMISO las mejoras que se adelanten en el INMUEBLE.
- Llevar la contabilidad del PROYECTO.
- Entregar a LA FIDUCIARIA las minutas de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, constitución de urbanismo y de reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma del mismo.
- Entregar a LA FIDUCIARIA copia de las escrituras de englobe, desenglobe, loteo, reloteo, constitución de urbanismo y de reglamento de propiedad horizontal una vez el mismo se encuentre debidamente protocolizado e inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectiva de las UNIDADES INMOBILIARIAS.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA, y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las UNIDADES INMOBILIARIAS, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Realizar el respectivo registro de la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a favor de los PROMITENTES COMPRADORES en el término previsto para ello en las respectivas escrituras de transferencia. Dentro de los cinco (5) días siguientes al registro entregar a LA FIDUCIARIA el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste dicha inscripción.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten LOS OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA ante la Oficina competente de la ciudad.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del PROYECTO.

21.4. POR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) tendrá las obligaciones y derechos derivados de su calidad de constructor del PROYECTO, en especial los que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 y demás normas aplicables, junto con sus modificaciones y reglamentaciones y/o las demás normas que las sustituyan, deroguen o modifiquen, y adicionalmente asume las siguientes obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Adquirir con recursos del FIDEICOMISO todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al PATRIMONIO AUTÓNOMO el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la construcción.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado, motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMISO, y los trabajadores contratados.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tenga con sus trabajadores y con los trabajadores relacionados con el PROYECTO.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.
- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del PROYECTO en los términos aprobados por la autoridad competente.
- Solicitar al FIDEICOMISO, durante la etapa de construcción del PROYECTO, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de LA

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

FIDUCIARIA, teniendo en cuenta que para cada desembolso EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y el VEEDOR deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de LA FIDUCIARIA, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.

- Construir las UNIDADES INMOBILIARIAS y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con LOS PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del PROYECTO en general.
- Garantizar a LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Gestionar y tramitar la conexión de servicios públicos que sean requeridos por el PROYECTO a excepción de teléfono, televisión por cable, y gas natural (*Esta información podrá variar de acuerdo con el tipo de proyecto y las características de entrega del mismo*), toda vez, que la obligación es entregar las UNIDADES INMOBILIARIAS con las respectivas conexiones, siendo a cargo de LOS PROMITENTES COMPRADORES la solicitud de instalación de dichos servicios.
- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del PROYECTO, todas las reparaciones solicitadas por LOS PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA de las UNIDADES INMOBILIARIAS, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía correspondan.
- Controlar que la contratación de personas, contratistas, proveedores, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del PROYECTO se haga en estricto cumplimiento de la ley aplicable.
- Exigir a los contratistas las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del PROYECTO y controlar los costos de construcción del PROYECTO.
- Responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las UNIDADES INMOBILIARIAS a LOS PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA. Dicha obligación se incluirá expresamente en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA // CONTRATOS DE VINCULACIÓN y en la escritura de transferencia.
- Constituir con anterioridad al inicio de la FASE DE CONSTRUCCIÓN y una vez cumplidas las CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO durante todas las etapas del proyecto

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

inmobiliario se debe contar con pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5.2.1.8. del Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que LA FIDUCIARIA responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado patrimonio autónomo; y que no es codeudora, garante, ni avalista de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) o del PATRIMONIO AUTÓNOMO. LA FIDUCIARIA no tendrá ningún tipo de responsabilidad por las actuaciones de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), en especial las originadas por dolo de éste en la administración de los bienes fideicomitidos. LA FIDUCIARIA no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, ni los pagos a terceros, ni el pago de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, teniendo en cuenta que únicamente se obliga a realizar los pagos que le sean instruidos con los recursos disponibles en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, LA FIDUCIARIA no es asociado ni vinculado de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y que bajo ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el PATRIMONIO AUTÓNOMO.

Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Parágrafo Segundo: LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato.

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, queda entendido que LA FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

Parágrafo Cuarto: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) son los constructores y el enajenador de vivienda del PROYECTO y es el único responsable del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dichas calidades, de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016. En ningún evento ni bajo ninguna circunstancia la FIDUCIARIA o el FIDEICOMISO tendrán la calidad de constructores o de enajenadores de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

VIGÉSIMA TERCERA.- DERECHOS DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S): Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

- a) Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- b) Pedir la remoción de LA FIDUCIARIA y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
- c) Revisar las cuentas del Fideicomiso y exigir rendición de cuentas a LA FIDUCIARIA en los términos establecidos en la ley.
- d) Aprobar las cuentas finales que le presente LA FIDUCIARIA a la terminación del contrato.

VIGÉSIMA CUARTA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá los derechos señalados en la ley:

- a) Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- b) Exigir a LOS FIDEICOMITENTES el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ellos por su incumplimiento.

CAPITULO X GESTION DE RIESGO, SISTEMA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y TRATAMIENTO DE DATOS

VIGÉSIMA QUINTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obligan a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por LA FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

LA FIDUCIARIA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

Con relación al RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y de LA FIDUCIARIA.

Con relación al RIESGO OPERATIVO: LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

mecanismos como el Sistema de Control Interno y el Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO).

Con relación al RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas que se encuentra consignadas en el Manual de Gestión de Riesgos y Tesorería tales como: políticas, límites, procedimientos, metodologías para la medición del riesgos como son: el modelo del VaR y modelo de asignación de cupos de emisor y contraparte , y controles para el seguimiento de las operaciones, adicionalmente la fiduciaria cuenta con el comité de riesgo de mercado y un, comité de inversiones que realizan seguimiento al cumplimiento de las políticas y los límites.

Con relación al RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con relación al 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-.

Con relación al RIESGO REPUTACIONAL: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas, y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las partes con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

VIGÉSIMA SEXTA.- SISTEMA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO: En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, LA FIDUCIARIA implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrán acudir LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS son:

1. Fiduciaria Popular S.A.: Mediante el correo electrónico servicioalcliente@fidupopular.com.co, a través del link de contáctenos ubicado en la página web de la Fiduciaria Popular www.fidupopular.com.co en el menú del Consumidor

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Bogotá D.C: (1) 607 99 77 / 596 15 06 o a la Línea Gratuita Nacional Gratuita 01 8000 513962 opción 3.

Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Bogotá o en sus sucursales a nivel nacional a las siguientes direcciones:

- Bogotá: Carrera 13 A No. 29 – 24 piso 20, 21, 24.
 - Barranquilla: Calle 72 No 48 – 76 piso 2
 - Bucaramanga: Calle 35 No 19 -65 piso 2
 - Cali: Carrera 4 No 9 – 60 piso 15
 - Cartagena: Av. Venezuela No. 8 – 22 piso 4
 - Ibagué: Carrera 3 A No 14 – 33 piso 2
 - Medellín: Carrera 50 No 50 – 14 piso 16
 - Montería: Calle 29 No 1 – 56
 - Neiva: Carrera 4 7 – 13 piso 2
 - Pereira: Carrera 7 No 19 – 54 piso 2
2. Defensoría del Consumidor Financiero: Diligenciando el formulario que aparece en la página www.fidupopular.com.co, Solicitud al Defensor del Cliente, el cual será enviado automáticamente al correo electrónico reclamaciones@defensorialq.com.co. De igual manera podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente en la Calle 70A No. 11-83, teléfonos: 543 9850 – 235 1604, Fax: 543 9855 o ingresando a la Página web www.defensorialq.com.co.
 3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.
 4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web www.amvcolombia.org.co

VIGÉSIMA SÉPTIMA.- TRATAMIENTO DE DATOS: LA FIDUCIARIA y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se comprometen a mantenerse actualizados y a cumplir la legislación Colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Así mismo, LA FIDUCIARIA y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir las políticas de tratamiento de datos que cada una tenga.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de LA FIDUCIARIA o de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), se interpretará directa e indirectamente como

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

otorgamiento a la otra parte o a sus Representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

CAPITULO XI VALOR DEL CONTRATO, GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA OCTAVA. - VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos legales y fiscales el valor del presente contrato será equivalente a la remuneración de LA FIDUCIARIA.

VIGÉSIMA NOVENA. - GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil, su ejecución y liquidación, son de cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

Los impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos y mantenimiento de los inmuebles objeto de la presente transferencia causados a partir de la fecha de la transferencia serán asumidos por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

El pago de las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato será asumido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES). EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) los asumirán directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que LA FIDUCIARIA expida la respectiva factura; dichos rubros podrán ser descontados del FIDEICOMISO y de no existir recursos o ser insuficientes de los demás recursos del FIDEICOMISO, siempre que se hayan cumplido las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO.

Parágrafo Primero: LA FIDUCIARIA no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal de LA FIDUCIARIA en caso de requerirse, en este sentido podrán utilizarse los recursos existentes en el PATRIMONIO AUTÓNOMO para sumir este gasto, no obstante lo anterior. E-en el evento en que no existan recursos disponibles en el PATRIMONIO AUTÓNOMO o los mismos sean insuficientes, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) los asumirán directamente dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que LA FIDUCIARIA expida la respectiva factura.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

TRIGÉSIMA. - COMISIÓN: Como contraprestación por su labor LA FIDUCIARIA recibirá como retribución a título de comisión fiduciaria las siguientes sumas:

- 30.1 POR ESTRUCTURACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO FIDUCIARIO: \$_____ más IVA, los cuales ya fueron cancelados a la fecha de constitución del presente FIDEICOMISO.
- 30.2 POR LA ADMINISTRACIÓN EN FASE DE PARQUEO - FASE DE PREVENTA Y CUMPLIMIENTO DE CONDICIONES – PUNTO DE EQUILIBRIO: Una comisión fija mensual equivalente a _____ - SMMLV más IVA. Esta comisión causará por cada mes o fracción; y se liquidará y facturará, desde la suscripción del presente contrato, hasta el cumplimiento de las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRO estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato.
- 30.3 POR LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN Y FASE DE ESCRITURACIÓN: Una comisión fija por la administración del FIDEICOMISO equivalente a _____ SMMLV más IVA; Esta comisión se causará por cada mes o fracción, y se liquidará y facturará desde el momento del cumplimiento de las CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRO estipuladas en la cláusula décimo cuarta del presente contrato, hasta que la escrituración de la última UNIDAD INMOBILIARIA del PROYECTO o haya acaecido una de las causales de terminación del presente contrato. Esta comisión incluye:
- 30.3.1 La realización de _____ pagos mensuales vía ACH, por cada pago adicional \$_____ más IVA, valor que se ajustará cada año en el IPC del año inmediatamente anterior.
- 30.3.2 La apertura de _____ cuenta(s) bancaria(s). En el evento en que se requiera la apertura de cuentas bancarias adicionales, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) pagará con recursos propios a favor de LA FIDUCIARIA previa apertura de la(s) nueva(s) cuenta(s) bancaria(s) la suma de _____ antes de IVA.
- 30.4 Por cada escritura que deba suscribir LA FIDUCIARIA como sociedad o como vocera del FIDEICOMISO se cobrará la suma de \$_____ más IVA, suma que se actualizará anualmente con el IPC., la cual deberán pagar LOS FIDEICOMITENTES previo o concomitante con el otorgamiento de la respectiva escritura pública.
- 30.5 POR LA ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO EN LA FASE DE LIQUIDACIÓN: Una comisión fija por la administración del FIDEICOMISO pagadera por mes o fracción, equivalente a _____ SMMLV más IVA. Esta etapa inicia una vez haya acaecido una de las causales de terminación del presente contrato y finaliza una vez se haya suscrito el acta o constancia de liquidación del negocio.
- 30.6 Por cada trámite de modificación, aclaración o adición que se requiera efectuar al contrato,

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- EL FIDEICOMITENTE pagará el equivalente a _____ SMMLV más IVA, previo a la suscripción del documento respectivo.
- 30.7 El equivalente a _____ SMMLV más IVA, por la cesión del contrato a otra sociedad fiduciaria.
- 30.8 Por reemplazo de cada tarjeta de recaudo por pérdida, robo o extravío _____ - (\$ _____) incluido IVA, valor que será asumido por el respectivo OPTANTE COMPRADOR- PROMITENTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA.
- 30.9 Por cesión de la calidad de OPTANTE COMPRADOR- PROMITENTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA a otro la suma de _____ SMMLV más IVA, costo que será asumido por el OPTANTE COMPRADOR- PROMITENTE COMPRADOR// BENEFICIARIO DE ÁREA, y que en todo caso deberá ser cancelada de forma previa a la aprobación de la misma por parte de la FIDUCIARIA.
- 30.10 Por la inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva _____ administrado por LA FIDUCIARIA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento del Fondo, el cual EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) declaran conocer, por haber recibido copia del mismo a la celebración del presente contrato.

Parágrafo Primero: El monto de las comisiones señaladas en la presente cláusula, será asumido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) quien se obliga a cancelar las sumas antes descritas, a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que LA FIDUCIARIA expida la respectiva factura; dichos rubros podrán ser descontados del FIDEICOMISO siempre que se hayan cumplido las CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO.

Parágrafo Segundo: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) acepta expresamente con la suscripción de este documento, que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a LA FIDUCIARIA suscrita por el Representante Legal y el Contador de la misma, prestará merito ejecutivo suficiente para su cobro por vía extrajudicial o judicial a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) sin necesidad de requerimiento alguno, por el valor consignado en dicha certificación.

Parágrafo Tercero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES). Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra LA FIDUCIARIA para el desarrollo y defensa de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, serán asumidos de la forma prevista en el presente contrato.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

PARÁGRAFO CUARTO: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) se obliga dentro de los dos (2) días siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a LA FIDUCIARIA para su correspondiente identificación, en el evento en que éste asuma directamente el pago y por tanto no se haya deducido dicha suma de los recursos existentes en el FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO QUINTO: La remuneración establecida en esta cláusula se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes.

CAPITULO XII DURACIÓN Y TERMINACIÓN

TRIGÉSIMA PRIMERA.- DURACIÓN E IRREVOCABILIDAD: Sin perjuicio de la duración estimada de cada una de las fases del PATRIMONIO AUTÓNOMO, se ha establecido que el presente contrato tendrá una duración de _____ (____) meses (que corresponde a la suma del tiempo estimado para todas las fases) contados a partir de la suscripción del mismo, término que podrá ser prorrogado por acuerdo escrito entre las partes y cumpliendo los requisitos establecido en este contrato para el efecto. En todo caso para que el mismo pueda ser prorrogado deberán soportarse por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) las razones de la prórroga.

El presente contrato es de carácter irrevocable, razón por la cual no podrá darse por terminado o modificarse total o parcialmente de manera unilateral por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

TRIGÉSIMA SEGUNDA.-TERMINACIÓN: El presente contrato de fiducia mercantil, podrá darse por terminado por las causales consagradas en la norma que rige la materia, o cualquiera de las siguientes causas:

- 32.1 Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 32.2 Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido, *esto es*: Cuando se haya desarrollado en su totalidad el PROYECTO y se haya realizado la escrituración de las unidades inmobiliarias favor de los terceros que se hayan vinculado al PROYECTO.
- 32.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 32.4. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 32.5 Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
- 32.6. Por la revocación de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) conforme a la ley.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- 32.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
- 32.8. Por no registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias de los bienes a fideicomitir o fideicomitidos.
- 32.9. En caso de que sobre los inmuebles fideicomitidos recaiga una limitación o gravamen al derecho de dominio que impida el cumplimiento del objeto.
- 32.10. Si contados ____ (____) meses contados a partir de la firma del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES no transfiere el INMUEBLE, y/o no realizan las gestiones necesarias para registrar la(s) escritura (s) pública(s) que contengan las transferencias del INMUEBLE, y se procederá a la liquidación del mismo en los términos de la cláusula trigésima tercera del presente contrato.
- 32.11. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

Además de las causales previstas anteriormente, el presente Contrato de Fiducia Mercantil podrá terminar si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como el incumplimiento con sus obligaciones de atender los gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO cuando así se requiera, o por incumplimiento de LOS FIDEICOMITENTES en la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de riesgo de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo - SARLAFT-.

Al momento en que ocurra cualquiera de las causales de extinción del contrato previstas en este documento o en la ley, y haya lugar a la devolución de bienes, LA FIDUCIARIA como vocera del patrimonio autónomo procederá a la transferencia de los mismos a quien corresponda según el momento en que se presente la terminación, de acuerdo con su naturaleza y lo dispuesto para el efecto en las normas vigentes, siguiendo el procedimiento indicado en las cláusulas de liquidación del presente contrato.

CAPÍTULO XIII LIQUIDACIÓN

TRIGÉSIMA TERCERA. - LIQUIDACIÓN: Una vez terminado el contrato se liquidará el FIDEICOMISO, para lo cual LA FIDUCIARIA procederá de la siguiente manera:

- 33.1 Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.
- 33.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido, esto es: Cuando se haya desarrollado en su totalidad el PROYECTO y se haya realizado la escrituración de las unidades inmobiliarias favor de los terceros que se hayan vinculado al PROYECTO.
- 33.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 33.4. Por la renuncia de LA FIDUCIARIA debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
- 33.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

- contrato.
- 33.6. Por la revocación de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR conforme a la ley.
 - 33.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
 - 33.8. En caso de que sobre los bienes fideicomitidos recaiga una limitación o gravamen al derecho de dominio que impida el cumplimiento del objeto
 - 33.9. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato
 - 33.10. Cuando LOS FIDEICOMITENTES se encuentre incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas artículo 20 de la ley 1121 de 2006 así como en las listas de control, de riesgo LAFT que tenga LA FIDUCIARIA.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) deberán aportar a LA FIDUCIARIA como mínimo la siguiente documentación:

- Certificado de Existencia y representación legal de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).
- Acta de finalización de obra suscrita por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y el VEEDOR.
- Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- Paz y salvo de valorización, si hay lugar a ello.
- Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años de los inmuebles sobre los cuales se llevó a cabo el PROYECTO; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del FIDEICOMISO.
- Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES), el VEEDOR y el representante legal de la propiedad horizontal.
- Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del PROYECTO donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

Parágrafo Segundo: En el evento en que la autoridad competente exija para la liquidación del presente contrato otro documento adicional a los mencionados en el parágrafo anterior o las circunstancias así lo requieran, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) deberán entregar a LA FIDUCIARIA el documento exigido, dentro de los cinco (5) días siguientes a su solicitud.

TRIGÉSIMA CUARTA.- LIQUIDACIÓN ANTICIPADA: Si por cualquier circunstancia se termina el contrato anticipadamente, las partes asumen las obligaciones que se señalan a continuación:

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

34.1. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES): Asumirán los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del FIDEICOMISO y la cancelación de las obligaciones a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES).

34.2. Cancelar los gastos por remuneración fiduciaria pendientes por pagar, y los valores que por otros conceptos hubiere girado por LA FIDUCIARIA, para lo cual cuenta con un plazo no mayor a quince (15) días, contados a partir de la fecha en que se declare la liquidación anticipada.

En caso que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, LA FIDUCIARIA procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, los pagarés suscritos en blanco y a cobrarlos.

34.3. Dado el caso, LA FIDUCIARIA transferirá los inmuebles fideicomitados con la construcción hasta ese momento levantada la misma, a quien corresponda, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva. Evento en el cual, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) entrarán a responder a cada uno de las personas vinculadas al PROYECTO por las sumas de dinero entregadas para la construcción del PROYECTO, así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO XIV DOMICILIO

TRIGÉSIMA QUINTA.- DOMICILIO CONTRACTUAL: Para todos los efectos legales a que haya lugar, se fija como domicilio contractual, la ciudad de Bogotá D.C. y como direcciones de notificación judicial las siguientes:

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES):

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: _____
Correo electrónico: _____

FIDEICOMITENTES APORTANTES

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: _____
Correo electrónico: _____

FIDEICOMITENTES INVERSIONISTA

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: _____
Correo electrónico: _____

LA FIDUCIARIA:

Dirección: Carrera 13 A No. 29 – 24 - Pisos 20, 21 y 24
Teléfono: 6079977
Ciudad: Bogotá
Correo electrónico: servicioalcliente@fidupopular.com.co

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obligan a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a LA FIDUCIARIA y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) Y/O BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones necesarias para la ejecución y/o liquidación del contrato, según lo establecido en el mismo, luego del envío de dos comunicaciones escritas con intervalos de veinte (20) días calendario, requiriéndolo en tal sentido a la última dirección de correspondencia registrada en LA FIDUCIARIA, se procederá con respecto a las personas ilocalizables, de la siguiente manera:

1. Si el objeto del contrato no se ha agotado, se entenderá que la FIDUCIARIA se encuentra autorizada expresamente y plenamente para realizar las gestiones tendientes para continuar con la ejecución del FIDEICOMISO de acuerdo con las instrucciones previstas en el presente contrato y dentro de los límites del objeto del mismo. La FIDUCIARIA realizará estas gestiones hasta concurrencia de los activos del PATRIMONIO AUTONOMO y en ningún caso estará obligada a cubrir con recursos propios los gastos necesarios para dicha ejecución. En caso que los recursos del FIDEICOMISO no sean suficientes, la FIDUCIARIA los solicitará al BENEFICIARIO o a la persona encargada de impartir instrucciones si son personas distintas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), y si estos tampoco aportan los recursos, LA FIDUCIARIA quedará facultada para terminar el contrato por ser imposible el cumplimiento de su objeto, y

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, de la forma que se establece en el numeral segundo siguiente.

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:
 - A) Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIOS, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o BENEFICIARIOS, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario o plan en cualquiera de los Fondos Abiertos que administra la FIDUCIARIA, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del FIDEICOMISO.
 - B) Si existen inmuebles o muebles en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos o entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la FIDUCIARIA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) y/o BENEFICIARIOS según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido a título de restitución de aporte o de beneficio de la forma que corresponda.

CAPITULO XV REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA SEXTA.- CONSULTA Y REPORTE.- LOS FIDEICOMITENTES autorizan a LA FIDUCIARIA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Riesgo de Información administrada TRANSUNION antes CIFIN 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. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, 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 la respectiva entidad, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiestan que conocen y aceptan, que la consecuencia de esta autorización será la

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

consulta e inclusión de sus datos financieros en las entidades que manejen este tipo de información, por 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.

En el evento en que se consideren vulnerados estos derechos, se puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la FIDUCIARIA cuyos datos de contacto se encuentran en este contrato. Para el efecto como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, primero debe interponer su queja directamente ante la FIDUCIARIA y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente y de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

CAPITULO XVI ASPECTOS TRIBUTARIOS - NIT

TRIGÉSIMA SÉPTIMA.- ASPECTOS TRIBUTARIOS: El pago de todos los tributos, sanciones, multas o intereses que recaigan o puedan recaer sobre los bienes y actividades que se desarrollen con ocasión de la celebración del presente contrato serán asumidos de la forma prevista en el presente contrato y en la ley.

EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obligan a notificar a LA FIDUCIARIA acerca de todo recibo de liquidación de tributos, tasas, contribuciones. etc. que se generen. A su vez EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga a pagarlos dentro de los términos que la autoridad competente o la administración haya fijado para ello cuando esto aplique de acuerdo con el presente contrato y lo dispuesto en la ley.

CAPITULO XVII VARIOS

TRIGÉSIMA OCTAVA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince (15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo por una sola vez. Una vez agotado dicho procedimiento las partes estarán en libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

TRIGÉSIMA NOVENA. -MÉRITO EJECUTIVO: Es igualmente claro para las partes, que las obligaciones que por este acto se adquieren constituyen obligaciones de dar hacer y no hacer exigibles ejecutivamente de manera conjunta o individual según corresponda, para lo cual el presente contrato prestará mérito ejecutivo.

CUADRAGÉSIMA.- INDEMNIDAD: EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obligan a mantener indemne a

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

la FIDUCIARIA frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la FIDUCIARIA en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del FIDEICOMISO derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a quien(es) corresponda se obligan de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la FIDUCIARIA y/o del FIDEICOMISO a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros y cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la FIDUCIARIA en tal sentido a cosas EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a quien(es) corresponda.

CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- ADICIÓN Y MODIFICACIÓN: El presente contrato solo podrá ser adicionado o modificado por acuerdo entre LAS PARTES, lo cual deberá constar por escrito mediante otrosí al mismo.

No obstante lo anterior, cuando las modificaciones o adiciones que se realicen al presente contrato, afecten los derechos que en virtud del presente contrato emanan a favor de los OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA, se deberá contar con la autorización previa y escrita de los OPTANTES COMPRADORES - PROMITENTES COMPRADORES// BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al PROYECTO.

Del mismo modo, cuando las modificaciones o adiciones que se realicen al presente contrato, afecten los derechos que en virtud del presente contrato emanan a favor del FINANCIADOR, se deberá contar con la autorización previa y escrita del FINANCIADOR.

En todo caso, por tratarse de un contrato aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, éste solo podrá ser modificado en los espacios que pueden ser diligenciados por LA FIDUCIARIA y EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), de tal manera que cualquier variación adicional deberá ser previamente aprobada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - CESIÓN: Las partes no podrán ceder en todo o en parte el presente contrato sin el previo y expreso consentimiento de la otra parte. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá ceder su posición contractual en este contrato, previa información de tal circunstancia por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a la totalidad de LOS OPTANTES COMPRADORES//BENEFICIARIOS DE AREA que en desarrollo de este contrato se hayan vinculado a través de CONTRATO DE VINCULACIÓN, quienes contarán con cinco (5) días a partir del recibo de dicha notificación para manifestar por escrito su continuidad en EL PROYECTO con el cesionario o su retiro del mismo.

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.

Transcurrido el término señalado sin recibir LA FIDUCIARIA al respecto comunicación alguna, se entiende aceptada la cesión y continuará la ejecución del contrato en los mismos términos inicialmente pactados. La cesión deberá informarse por escrito a LA FIDUCIARIA.

No obstante lo anterior, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión y podrá objetar la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sin que para ello se requiera motivación alguna. En todo caso previo a la vinculación el cesionario deberá someterse al proceso de conocimiento del cliente y cumplir con todos los requisitos del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT de que trata el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014, siendo adicionalmente claro que ninguna cesión se podrá realizar sin la autorización previa de LA FIDUCIARIA.

CUADRAGÉSIMA TERCERA.- **NORMATIVIDAD APLICABLE:** El presente contrato se rige por las leyes mercantiles de la República de Colombia y por las normas especiales de la República de Colombia que gobiernan las sociedades fiduciarias y las actividades que éstas pueden desarrollar.

CUADRAGÉSIMA CUARTA.- **ANEXOS:** Formarán parte integral del presente contrato la documentación que sea aportada por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) en cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO establecidas en la Cláusula Décima Cuarta de este contrato, así como las modificaciones, otrosíes y escrituras de transferencia de los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el proyecto.

CUADRAGÉSIMA QUINTA.- **PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN:** El presente contrato se perfecciona con: i. La firma del mismo por las partes, ii. La suscripción por parte del EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) // EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) CONSTRUCTOR(ES) del pagaré en blanco y la carta de instrucciones para su diligenciamiento, y iii. El pago de la comisión por estructuración del negocio fiduciario.

Para constancia de lo anterior, se firma en _____ (____) ejemplares del mismo tenor en la ciudad de _____, a los _____.

FIRMAS

(Para cada caso concreto se determinará si la firma de las partes es física o electrónica y así se hará constar en el modelo de cada proyecto.)

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo 2020247274-014-000 del 16 de abril de 2021.