

Modelo aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante radicado 2020265943-009-000 de fecha 19 de febrero de 2021; actualizado mediante radicados 2021066901-003-000 del 29 de abril de 2021 y 2021110075-002-000 del 25 de mayo de 2021.

ASPECTOS RELEVANTES DEL ESQUEMA FIDUCIARIO INMOBILIARIO

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

- El modelo de contrato de vinculación utilizado para el presente contrato fue previamente aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante el radicado número 2020265943-009-000. Por tanto, el presente clausulado es de adhesión requiriéndose autorización previa de la Superintendencia Financiera para cualquier modificación.
- El presente CONTRATO DE VINCULACIÓN de Destinatario de Área no constituye Promesa de Compraventa.
- La FIDUCIARIA no garantiza la viabilidad del PROYECTO, así como tampoco ha participado en la definición de las condiciones para la entrega de recursos en los términos establecidos en la Circular Básica Jurídica y en este contrato.
- LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo del PROYECTO, como PROMOTOR, GERENTE, CONSTRUCTOR, COMERCIALIZADOR, AUDITOR, INTERVENTOR o SUPERVISOR TÉCNICO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo al inicio del PROYECTO o durante su ejecución.
- Durante la ejecución del presente contrato también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
- La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
- Los recursos aportados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA serán entregados por la FIDUCIARIA a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la construcción del PROYECTO, única y exclusivamente si se cumple con la totalidad de CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS.
- El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a LA FIDUCIARIA, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos de acuerdo a lo establecido en el contrato de fiducia mercantil, serán para EL FIDEICOMISO si se cumplen las condiciones para ser entregados a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), o de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en caso contrario.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, declara (n) conocer y aceptar las cláusulas y contenido antes descrito.

CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO [NOMBRE DEL FIDEICOMISO RECURSOS]

Entre los suscritos, por un parte, [COMPARECENCIA DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) EN EL FIDEICOMISO RECURSOS] quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y de otra, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA debidamente identificado(s) en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que resulten aplicables, previos los siguientes:

ANTECEDENTES:

PRIMERO. - Que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo llevará(n) a cabo todas las actividades relacionadas con la construcción, gerencia, promoción y demás que sean necesarias para la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario denominado ["Nombre del proyecto"] en [Ciudad/Municipio en donde se ubica el proyecto] (En adelante el PROYECTO), el cual consiste en [Descripción del Proyecto].

SEGUNDO.- Que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a efectos de la administración de los recursos dinerarios que el mismo ha definido para el desarrollo del PROYECTO, celebró con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. (en adelante LA FIDUCIARIA) el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO [NOMBRE DEL FIDEICOMISO RECURSOS], en adelante el FIDEICOMISO RECURSOS, en virtud del cual LA FIDUCIARIA como su vocera únicamente, llevará a cabo la recepción y administración de los recursos dinerarios que se reciban de las diferentes fuentes definidas por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y efectuará los giros que para el desarrollo del PROYECTO instruya EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), todo en los términos del mencionado contrato fiduciario.

TERCERO.- Que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad y por su cuenta y riesgo desarrollará(n) el PROYECTO sobre el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) número(s) de matrícula inmobiliaria [] de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de [], ubicado(s) en la [Dirección de(los) inmuebles], del [municipio/distrito] (en adelante el (los) INMUEBLE(S)), que deberá ser propiedad del patrimonio autónomo que en principio se denominará FIDEICOMISO [NOMBRE DEL FIDEICOMISO LOTE] administrado por LA FIDUCIARIA (En adelante el FIDEICOMISO LOTE).

CUARTO.- Que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se vincula(n) como tal(es) al FIDEICOMISO RECURSOS con el único propósito de transferir los recursos dinerarios acordados entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de acuerdo con lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato (en adelante los RECURSOS) y destinados por los mismos a la adquisición de la unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO descrita de manera general en el cuadro contenido al inicio de este contrato (en adelante la UNIDAD INMOBILIARIA), cuya transferencia se efectuará por el FIDEICOMISO LOTE única y exclusivamente en el evento que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, que el PROYECTO se encuentre construido y que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta(n) por escrito la correspondiente instrucción a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. La escritura pública de transferencia será otorgada igualmente por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) como responsable(s) de la construcción y gerencia del PROYECTO.

QUINTO. - Que, para todos los efectos del presente contrato, las palabras o términos en mayúscula que no sean definidos expresamente en el presente contrato, tendrán el mismo significado establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA. OBJETO. - El presente CONTRATO DE VINCULACIÓN tiene por objeto:

1. La vinculación de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS con el único propósito de que aquel(aquellos) transfiera(n) RECURSOS destinados para la adquisición de la UNIDAD INMOBILIARIA, cuya transferencia se efectuará por el FIDEICOMISO LOTE única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre totalmente construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE. En los casos en los cuales EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA requieran de financiación por parte de alguna entidad financiera, los recursos podrán ser entregados una vez la escritura pública de transferencia sea otorgada, sin que para tales efectos, sea necesario que se haya dado cumplimiento al ciento por ciento (100%) del cuadro de aportes. Sin perjuicio de lo anterior, siempre se deberá acreditar por parte de EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA, la aprobación del crédito o contrato de leasing por el cual se vaya a instrumentar la financiación. EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA estarán vinculados al FIDEICOMISO LOTE en el momento que el FIDEICOMISO RECURSOS haya cumplido las condiciones para la liberación de los recursos, y por lo tanto el inmueble este destinado al desarrollo del PROYECTO.
2. Establecer las condiciones que deberá cumplir EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS proceda a poner a disposición del mismo para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato declara(n) conoce(n), entiende(n) y acepta(n) que:

1. No tiene(n) derecho a participar en las utilidades del PROYECTO, así como tampoco participará(n) en las pérdidas del mismo.
2. No adquirirán el carácter de beneficiario(s) del FIDEICOMISO RECURSOS ni del FIDEICOMISO LOTE y por lo tanto no adquirirá(n) los derechos propios de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIO(S), ni tendrá(n) derecho a intervenir en las decisiones que son de incumbencia exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), como tampoco el derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO RECURSOS ni del FIDEICOMISO LOTE.
3. Bajo ninguna circunstancia deberá(n) entregar o transferir RECURSOS directamente a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) o a alguno de sus representantes, empleados, apoderados o vinculados a cualquier título, debiendo hacerlo exclusivamente al FIDEICOMISO RECURSOS en la cuenta que para tal efecto sea indicada por LA FIDUCIARIA.

4. Las instrucciones con relación a la administración de los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS, las impartirá directamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en los términos del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer, entender y aceptar en su integridad. Sin perjuicio de lo anterior, durante la FASE PREOPERATIVA, EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA instruye(n) que los recursos por el(ellos) aportados sean invertidos de manera temporal en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno.
5. Las especificaciones técnicas, la memoria descriptiva del PROYECTO y las demás características de la UNIDAD INMOBILIARIA, han sido definidas directamente entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA bajo su directa y exclusiva responsabilidad, las cuales en todo caso, estarán determinadas en la correspondiente licencia de construcción del PROYECTO, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los planos entregados por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.
6. La gerencia, construcción, promoción, diseño y demás aspectos técnicos del PROYECTO, son responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien en consecuencia es el único obligado a salir al saneamiento de todas aquellas vicisitudes del PROYECTO y por lo tanto será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.
7. Es responsabilidad exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S): (i) En caso de requerirse, seleccionar y contratar a su costo el Supervisor técnico independiente. (ii) Confirmar debidamente el alcance del programa de control de calidad exigido por el supervisor técnico independiente, en caso de que sea normativamente necesario. (iii) Remitir a las autoridades encargadas de ejercer el control urbano las copias de las actas de supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra o la Certificación Técnica de Ocupación. (iv) En caso de diferencias entre el supervisor técnico independiente y el director de la construcción, incorporar el Acta de Resolución, debidamente suscrita, en la bitácora del proyecto y entregar una copia simple de la misma al supervisor técnico independiente y al director de la obra. (v) Dar cumplimiento a la totalidad de obligaciones contenidas en la Ley 400 de 1997, y las demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen, así como los instrumentos que la desarrollen y complementen, incluyendo todas las obligaciones asignadas al propietario, en consideración al esquema fiduciario utilizado, de conformidad con la normatividad derivada de la citada norma.
8. LA FIDUCIARIA llevará a cabo exclusivamente la administración de los RECURSOS y de la propiedad del (los) INMUEBLE(S) en su calidad de vocera del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE respectivamente, por lo cual de cara al PROYECTO se entenderá que lleva a cabo su administración única y exclusivamente en función de la administración de tales activos y no así en función de ningún aspecto arquitectónico, de ingeniería o de otra índole técnica del resorte exclusivo de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), toda vez que tales aspectos al igual que toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO se encuentran radicados en cabeza de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien a su vez, ostenta la tenencia material de(los) INMUEBLE(S).
9. Dado que en cabeza de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RECURSOS ni el FIDEICOMISO LOTE tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los

beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, por lo cual LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO RECURSOS ni el FIDEICOMISO LOTE responderán frente a ningún tercero por tales aspectos ni frente a las alcaldías y/o curadurías urbanas por sanciones o multas de cualquier naturaleza relacionadas con el PROYECTO, todo lo cual es expresamente asumido por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

10. La gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo de los contratos fiduciarios constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, todo lo cual es responsabilidad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
11. LA FIDUCIARIA no participa de ninguna manera en el desarrollo del PROYECTO, como constructor, gerente del proyecto, promotor, interventor o enajenador. Tampoco ha tenido, tiene ni tendrá ninguna injerencia en la determinación de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), las cuales fueron definidas por este(os)EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) bajo su exclusiva responsabilidad para el adelanto del PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo. Como consecuencia de lo anterior, no puede ni podrá imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA, en su propio nombre o como vocera y administradora de los patrimonios autónomos constitutivos del FIDEICOMISO RECURSOS y FIDEICOMISO LOTE, por los conceptos antes señalados, por cuanto los mismos EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA entiende(n), conoce(n) y acepta(n) que son de exclusiva y excluyente responsabilidad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
12. Durante la ejecución también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.
13. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo.
14. En ningún caso EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o ACCIÓN garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los DESTINATARIOS DE ÁREA, así como tampoco la obtención de una rentabilidad sobre los mismos.
15. El PROYECTO puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. El control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el PROYECTO son responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
16. Es obligación de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) obtener el certificado de permiso de ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016 y el Decreto 1077 de 2.015, como requisito para otorgar la escritura pública por medio de la cual se transfiera la unidad inmobiliaria a la cual hace referencia el presente contrato.
17. El (LOS) FIDEICOMITENTE(S) es(son) quien(es) ostenta(n) la calidad de enajenador conforme al Decreto - Ley 19 de 2.012 y Decreto 1077 de 2.015 y las demás normas que las modifiquen, aclaren o adicionen.
18. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción, gerencia o promoción del PROYECTO.
19. El presente contrato no constituye de ninguna manera un contrato de promesa de compraventa.

20. La FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de operación y/o los riesgos financieros propios de la inversión.
21. Que los eventuales rendimientos de los RECURSOS se generarán desde el momento en que ingresen al Fondo de Inversión Colectiva.

SEGUNDA. TRANSFERENCIA DE RECURSOS.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo acordado directa y exclusivamente con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), se obliga(n) a transferir los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS conforme a lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato.

La no entrega de los RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA según lo previsto en el cuadro contenido al inicio de este contrato, dará lugar al cobro de intereses moratorios por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) sobre los RECURSOS no entregados, a la tasa de interés de mora más alta permitida por la ley, los cuales EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obligan a transferir igualmente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren para su cobro a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el presente contrato. Los RECURSOS que transfieran EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS de acuerdo con lo acordado con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) serán aplicados por éste en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de pago, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

Los RECURSOS deberán ser transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS a través de los medios dispuestos por LA FIDUCIARIA para el efecto (V.gr Transferencia Electrónica, Consignación, PSE, Cheque).

Es obligación de EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA abstenerse de entregar RECURSOS a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) o a cualquier vinculado, apoderado, agente o tercero diferente al FIDEICOMISO RECURSOS.

Así mismo, es obligación de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) velar por que los RECURSOS sean aportados por EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA con las tarjetas de recaudo que son entregadas por la FIDUCIARIA y evitar que sean consignados de una manera distinta a la instruida por la FIDUCIARIA. Por su parte, EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA sólo podrán aportar recursos con las tarjetas de recaudo que son entregadas por la sala de ventas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), lo cual para efectos del presente contrato constituye una obligación incondicional.

En caso que los RECURSOS sean transferidos mediante Cheque, el mismo deberá ser entregado en LA FIDUCIARIA y deberá encontrarse con sello de cruce restrictivo girado a favor del FIDEICOMISO RECURSOS o del FONDO DE INVERSION COLECTIVA ABIERTO ACCION UNO administrado por LA FIDUCIARIA.

En el evento que el cheque mediante el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA transfiera(n) los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS fuera devuelto por la Entidad Financiera por cualquier causa, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) cobrará a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a transferir el importe correspondiente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, si la causal de devolución es por fondos insuficientes EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA pagará(n) la sanción equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del cheque, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a transferir el importe correspondiente al FIDEICOMISO RECURSOS para su incremento.

LA FIDUCIARIA solo registrará el ingreso de los montos entregados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la medida que la transacción se haga efectiva y siempre y cuando hubiere cumplido con los requisitos exigidos por LA FIDUCIARIA para la vinculación, adjuntado el formulario exigido para el efecto junto con la totalidad de documentos allí relacionados.

PARÁGRAFO PRIMERO. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que acepta(n) que los RECURSOS que transfieran al FIDEICOMISO RECURSOS se imputen por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) primeramente a los intereses que tengan pendientes de pagar, si los hubiere y el excedente a los RECURSOS adeudados al mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de los RECURSOS los haya(n) de transferir al FIDEICOMISO RECURSOS mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirá(n) la instrucción a la correspondiente Entidad Crediticia o Financiera a través de la cual tramite(n) el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO RECURSOS, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente Entidad.

El trámite del crédito o del leasing corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA bajo su propia responsabilidad y su no otorgamiento no lo(s) exime de la transferencia de los demás RECURSOS acordados con EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), y por ende faculta(n) a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato, en los términos del mismo y en la ley.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la Entidad Financiera o Crediticia el crédito o leasing referidos y tener la aprobación para la fecha en la cual de acuerdo con las instrucciones de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) deba efectuarse la transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA por el FIDEICOMISO LOTE, reuniendo y presentando para el efecto los requisitos mínimos que la Entidad Financiera o Crediticia exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la Institución Financiera fije; igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o leasing o derivados de éstos, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). No obstante, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito o leasing sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar intereses a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento, estando obligado(s) EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a transferir el valor correspondiente a dichos intereses al FIDEICOMISO

RECURSOS para su incremento. Para efectos de lo anterior EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) a notificar a EL(LOS) DESTINATARIOS DE ÁREA, la terminación del proyecto, para lo cual deberá remitir a estos una copia del certificado de permiso de ocupación de que trata la Ley 1796 de 2.016 y el Decreto 1077 de 2.015, cuando el proyecto requiera de un Supervisor Técnico y solo a partir de ese momento, podrá notificar las fechas de otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA reconocerá(n) y pagará(n) al FIDEICOMISO RECURSOS, durante treinta (30) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO RECURSOS reciba dicha suma. Sin perjuicio de lo anterior y pasados treinta (30) días a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia, sin que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA haya (n) obtenido el desembolso del crédito o leasing, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) dar por terminado el presente contrato. En este evento los RECURSOS deberán ser restituidos por el FIDEICOMISO RECURSOS a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato, siempre y cuando existan recursos dinerarios en el FIDEICOMISO RECURSOS para tal fin, de lo contrario, se deberá proceder de manera previa, a la vinculación de un tercero en relación con la UNIDAD INMOBILIARIA y con los recursos dinerarios trasferidos por el mismo se procederá a la restitución de los RECURSOS a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, lo cual es aceptado por el mismo con la suscripción del presente contrato. Para la devolución de los RECURSOS de acuerdo con lo señalado en precedencia, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato imparte(n) a LA FIDUCIARIA las instrucciones necesarias para el efecto.

EL NO OTORGAMIENTO DE UN CRÉDITO O UN LEASING AL EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, NO EXONERARÁ AL (A LOS) MISMO (S) DEL CUMPLIMIENTO DE SU OBLIGACION DE TRANSFERIR LOS RECURSOS AL FIDEICOMISO RECURSOS SEGÚN LO PREVISTO EN LA PRIMERA PARTE DEL PRESENTE CONTRATO.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato se obliga(n) a pagar en forma inmediata a la Entidad Financiera o Crediticia, los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito o leasing tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito o leasing aludidos.

PARÁGRAFO CUARTO. DOCUMENTOS DE GARANTÍA.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, todos los documentos que a juicio de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con ocasión del presente contrato, así como también EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del Banco o la entidad que haya

escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, entre otros.

PARÁGRAFO QUINTO. IMPUESTOS. - El valor de los aportes correspondientes a este contrato no incluye el valor del IVA, salvo que expresamente sea señale en el plan de pagos establecido en la caratula del presente contrato. En caso de que al momento de la escrituración de la(s) unidad (es) de vivienda se genere IVA, su pago será a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en su totalidad. Para tal efecto, el valor correspondiente deberá ser consignado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a favor del FIDEICOMISO RECURSOS según las instrucciones que para tal efecto imparta LA FIDUCIARIA.

En caso de existir un nuevo tributo y /o gravamen sobre la unidad inmobiliaria objeto del presente contrato, su declaración y pago corresponderá conforme a lo que la Ley o la normativa aplicable disponga.

TERCERA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.- Los RECURSOS que de acuerdo con lo previsto en el presente contrato sean transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, serán administrados por LA FIDUCIARIA como vocera del mismo, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato declaran expresamente conocer y aceptar en su integridad.

De acuerdo con lo anterior, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato declara (n) conocer y aceptar expresamente que LA FIDUCIARIA por la administración de los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS tendrá derecho a percibir como retribución por sus servicios las comisiones fiduciarias previstas en el contrato fiduciario constitutivo del mismo, dentro de las cuales se encuentra la generada con ocasión de la inversión de los RECURSOS en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Acción Uno administrado por LA FIDUCIARIA, cuyo reglamento igualmente declara(n) conocer y aceptar EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

CUARTA. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS RECURSOS. - EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente aceptan que las condiciones jurídicas, financieras, administrativas y técnicas que deberá acreditar EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para que LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS proceda a poner a disposición del (LOS) FIDEICOMITENTE(S) los RECURSOS para el desarrollo del PROYECTO, son las siguientes:

[Condiciones para la entrega de los recursos establecida en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, como mínimo deberán ser las contenidas en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera y las demás que regulen el tema]

Cumplidas en su totalidad por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) las condiciones antes señaladas, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a poner a disposición de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

PARÁGRAFO PRIMERO: El plazo que tiene [Denominación de EL FIDEICOMITENTE o LOS FIDEICOMITENTES] para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE LOS

RECURSOS será de [Incluir Letra y Número] meses contados a partir de la fecha de firma del contrato constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, plazo que podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un periodo igual al inicial, situación que declaro(amos) conocer y aceptar con la suscripción del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se pretenda modificar la presente cláusula, dichas modificaciones serán informadas mediante comunicaciones dirigidas a todos los DESTINATARIOS DE ÁREA, vía correo, correo electrónico, mensaje de texto, o cualquier otro medio de comunicación a elección de LA FIDUCIARIA, tomando para dicho efecto las direcciones, o datos de contacto que se encuentren en los documentos de vinculación de los DESTINATARIOS DE ÁREA. En dicha comunicación se establecerá un plazo para que los DESTINATARIOS DE ÁREA manifiesten su desacuerdo con la modificación. Si algún DESTINATARIO DE ÁREA manifiesta dentro del plazo establecido desacuerdo con la modificación, tendrá derecho a que se le devuelvan los recursos que se encuentren en su encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva incluyendo los eventuales rendimientos que se hayan generado, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y cualquier costo que se genere por la devolución de los recursos. En todo caso, no habrá lugar a que ninguna de las partes pague a la otra penalidad alguna.

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

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

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

PARAGRAFO SEGUNDO. - Los rendimientos que eventualmente generen los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS pertenecerán a este último únicamente en el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite las condiciones señaladas en esta cláusula. Dichos rendimientos no se entenderán en ningún caso como un mayor valor pagado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y recaudado por el FIDEICOMISO RECURSOS.

En el evento que los rendimientos que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS fuere negativa y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite(n) las condiciones señaladas en esta cláusula, el valor excedente tendrá que asumirlo EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y el(los) mismo(s) no podrá(n) exigirlo de ninguna manera a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

En caso contrario, esto es que los rendimientos que eventualmente llegaren a generar los RECURSOS transferidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS fuere negativa y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acredite(n) señaladas en esta cláusula, la pérdida será asumida por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

QUINTA. CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La descripción detallada de la UNIDAD INMOBILIARIA, su área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada, al igual que las especificaciones generales de construcción del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal del mismo, todo lo cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar expresamente, así como las características generales y especificaciones técnicas del PROYECTO, por haber sido informadas al (los) mismo (s) por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

No obstante, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) expresamente con la suscripción del presente contrato que las especificaciones técnicas y de diseño del PROYECTO pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual el PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial, a lo cual se obliga expresamente EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción de este contrato.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acepta(n) expresamente con la suscripción del presente contrato que las dimensiones de muros, clóset, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Igualmente acepta(n) que se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de las UNIDADES INMOBILIARIAS. Lo anterior, en razón a que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único y exclusivo responsable por el inicio, adelanto y terminación del PROYECTO, le(s) ha informado a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA tal posibilidad.

No obstante lo anterior, ante cualquier controversia entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, será la Superintendencia de Industria y Comercio o el juez competente, quien dirima la misma.

SEXTA. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que el(los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se construye el PROYECTO será(n) sometido al régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, el cual EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato garantiza(n) expresamente a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que no se ha enajenado a ninguna persona la UNIDAD INMOBILIARIA y declara(n) que hará(n) su entrega libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometida la UNIDAD INMOBILIARIA.

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato acepta(n) expresamente que en cuanto a hipotecas, el (los) INMUEBLE (S) sobre el (los) cual (es) se construye el PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor del establecimiento de crédito que financie la construcción del PROYECTO. En todo caso, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga a cancelar dicho gravamen en cuanto se refiere a la UNIDAD INMOBILIARIA, antes de la transferencia de la misma, en virtud de la obligación de saneamiento a la que se encuentra legalmente obligado.

SÉPTIMA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA se efectuará por parte del FIDEICOMISO LOTE a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta(n) por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE; todo lo cual es expresamente aceptado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato. Así mismo, se requerirá que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), cuente(n) con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016, en los casos expresamente señalados en dicho cuerpo normativo o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2.015, en los casos aplicables.

La escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA deberá ser firmada por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la fecha y en la notaría que le(s) informe por escrito EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), para lo cual el(los) mismo(s) se obliga(n) a notificarle(s) lo anterior por escrito con una antelación mínima de tres (3) meses. Lo anterior se llevará a cabo en la “ETAPA O FASE DE ESCRITURACIÓN” que iniciará una vez finalice la “ETAPA O FASE DE CONSTRUCCIÓN”. El término estimado por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la ejecución de la “ETAPA DE CONSTRUCCIÓN” es de [*]. LOS DESTINATARIOS DE ÁREA declaran conocer, entender y aceptar que es responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) cumplir con los tiempos establecidos en la caratula, en razón de ser el responsable de la construcción y entrega del PROYECTO y en todo caso, una vez acredite(n) la terminación total del PROYECTO y que cuente(n) con el Certificado de Permiso Técnico de Ocupación al cual hace referencia la Ley 1796 de 2.016 o el Certificado de Permiso de Ocupación a que se refiere el Decreto 1077 de 2.015. EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato se obligan a que en la fecha de suscripción de la mencionada escritura pública, (i) habrá(n) transferido la totalidad de los RECURSOS al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) habrá(n) pagado los gastos e impuestos para efectos de la firma de la escritura pública y el registro correspondiente de la misma, y, (iii) en caso de requerir financiación, tendrá(n) el crédito aprobado con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente.

No obstante lo anterior, la firma de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) le (s) conceda en el evento en que aún existan RECURSOS pendientes por transferir al FIDEICOMISO RECURSOS.

Será responsabilidad única y exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, contar con todos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

Si EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no firmare(n) la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparece(n) a la firma de la citada escritura, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar a favor de LA FIDUCIARIA una remuneración de cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagaderos mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma del instrumento público por su parte, salvo situaciones de fuerza mayor y caso fortuito debidamente probadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Para este caso, no se requerirá suscripción de acta de comparecencia en la Notaría por parte de la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISOS RECURSOS y del FIDEICOMISO LOTE, bastará copia de la comunicación enviada por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y la ausencia de la escritura pública firmada por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

También se causará la remuneración señalada en el inciso anterior en el evento en que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, salvo situaciones de fuerza mayor y caso fortuito debidamente probadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias del instrumento público extendidas para tal fin.

Teniendo en cuenta que con la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA podrá protocolizarse el formulario de pago del impuesto predial del (los) INMUEBLE (S) sobre el (los) cual (es) se construye el PROYECTO (mayor extensión), el impuesto que se cause exclusivamente sobre la UNIDAD INMOBILIARIA será por cuenta de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA.

OCTAVA. ENTREGA MATERIAL.- La entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, la realizará EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) mediante acta suscrita por él(los) mismo(s) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en el cual se declare que la UNIDAD INMOBILIARIA se encuentra a paz y salvo por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha de entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA.

A partir de ese momento, serán de cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la UNIDAD INMOBILIARIA, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, entre otros.

No podrán abstenerse EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega que suscriban con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Por tanto, si se abstiene(n) de recibir la UNIDAD INMOBILIARIA sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a su entera satisfacción. En este evento, la llave de la UNIDAD INMOBILIARIA quedará a disposición de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Si por cualquier circunstancia EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA acordasen entregar la UNIDAD INMOBILIARIA antes de otorgarse la correspondiente escritura pública de transferencia, la entrega se hará por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) a título de mera tenencia.

En ningún caso EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo, la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

NOVENA. GARANTÍAS.- EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) con la suscripción del presente contrato expresamente se obliga a otorgar a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA las siguientes garantías al momento de la entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA, las cuales se aplicarán según corresponda a las especificaciones y/o acabados cuando los hubiere, que para cada caso apliquen conforme a lo pactado entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y en todo caso, en los términos legales vigentes.

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones, entre otros, en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, cuando sea del caso, solamente serán atendidos por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

DÉCIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.- EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) hará entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA, a paz y salvo por todo concepto de servicios públicos básicos de que está dotada y por la administración de la misma, los cuales serán de cargo exclusivo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de entrega de entrega a su favor, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) de conformidad con la ley. Será de cargo exclusivo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA a partir de la fecha de entrega de la UNIDAD INMOBILIARIA a su favor, la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios de acuerdo con el correspondiente Reglamento de Propiedad Horizontal.

[DÉCIMA PRIMERA. ASAMBLEA DE DESTINATARIOS DE ÁREA. - Se constituirá con el número de DESTINATARIOS DE ÁREA que se encuentren registrado en LA FIDUCIARIA, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por un porcentaje mayor al 60% de los DESTINATARIOS DE ÁREA. Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto para el plan de contingencia. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

DÉCIMA SEGUNDA. PLAN DE CONTINGENCIA. - Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a reestablecer las condiciones para la culminación del PROYECTO y la protección de los derechos de los DESTINATARIOS DE ÁREA. El plan de Contingencia se iniciará si la Asamblea de Destinatarios de Área así lo decide y de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de DESTINATARIOS DE ÁREA:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un periodo igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al sesenta por ciento (60%) de los DESTINATARIOS DE ÁREA.
2. Incumplimiento por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el pago de las cuotas de los créditos obtenidos por el FIDEICOMISO RECURSOS, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.

PARAGRAFO PRIMERO. - Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la ASAMBLEA DE DESTINATARIOS DE ÁREA, y si esta así lo decide, se le notificará a LA FIDUCIARIA, adjuntado copia del acta respectiva en donde se tomó la decisión, y a partir de ese momento la asamblea de DESTINATARIOS DE ÁREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO SEGUNDO. - Los DESTINATARIOS DE ÁREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declare uno o cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO.

PARAGRAFO TERCERO. - ACCIÓN, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de DESTINATARIOS DE ÁREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ACCIÓN guarda silencio se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE. Si los DESTINATARIOS DE ÁREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ACCIÓN, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución de los Fideicomisos o guarda silencio, se procederá a liquidar los fideicomisos en los términos previstos en el parágrafo siguiente.

PARAGRAFO CUARTO. - En el evento que dentro del término previsto en el parágrafo segundo de la presente cláusula, los DESTINATARIOS DE ÁREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo parágrafo y/u ocurra lo señalado en el parágrafo tercero de la presente cláusula, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO LOTE y FIDEICOMISO RECURSOS, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO RECURSOS a los DESTINATARIOS DE ÁREA de acuerdo a la proporción de sus aportes, para lo cual desde ya los DESTINATARIOS DE ÁREA otorgan poder especial, amplio y suficiente a ACCIÓN para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.]

DÉCIMA TERCERA. TÍTULO EJECUTIVO.- Independientemente de lo acordado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en la cláusula que antecede, la

transferencia de RECURSOS a la que de acuerdo con lo convenido entre aquellos y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentran obligados a realizar EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, será exigible por la vía ejecutiva por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y para ello bastará la presentación de este contrato, y la certificación expedida por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS a favor de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) respecto a no haber recibido los RECURSOS. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicial por parte de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

DÉCIMA CUARTA. VIGENCIA. - El término de duración del presente contrato será equivalente al término de duración del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.

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

1. Por terminación del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS.
2. Por el incumplimiento de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en la transferencia de los RECURSOS que se obliga a efectuar a favor del FIDEICOMISO RECURSOS conforme a lo acordado con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), si dicho incumplimiento es igual o superior a [número en letras] ([número]) días.
3. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
4. Por la disolución de LA FIDUCIARIA.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. En caso de fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA o de alguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA, cuando así lo disponga EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
7. Las demás que resulten aplicables de acuerdo con la Ley.

Para los efectos establecidos en el numeral 6 anterior, se procederá de la siguiente manera:

Será facultad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) instruir a la FIDUCIARIA para dar por terminado el presente contrato, para lo cual se establecen las siguientes reglas:

1. Si el fallecimiento se da durante la FASE PREOPERATIVA y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparte(n) la instrucción de dar por terminado el presente contrato, la FIDUCIARIA, constituirá en nombre y por cuenta de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA fallecido(s) un encargo fiduciario independiente al PROYECTO en el Fondo de Inversión Colectiva, en el cual se administren, de manera temporal, los recursos por él entregados, hasta el momento en el cual se concluya el trámite de sucesión. Si hay pluralidad de DESTINATARIO(S) DE ÁREA, la prorrata de los sobrevivientes junto con sus rendimientos, serán restituidos en proporción a la participación de cada uno de conformidad con el presente contrato. La UNIDAD INMOBILIARIA podrá ser comercializada una vez EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) notifique(n) a la FIDUCIARIA su decisión de dar por terminado el presente contrato, por causa del fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA o de alguno de los DESTINATARIOS DE ÁREA.

2. Si el fallecimiento se da durante la FASE DE CONSTRUCCIÓN y EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) solicita(n) la terminación del presente contrato, la FIDUCIARIA procederá a la constitución de un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en nombre y por cuenta del DESTINATARIO DE ÁREA fallecido para que los recursos aportados por éste, sean administrados de manera temporal hasta el momento en el cual se haya liquidado la sucesión. Si para la fecha de terminación del presente contrato, por fallecimiento del DESTINATARIO DE ÁREA el FIDEICOMISO RECURSOS no contará con dinero para efectos de proceder con la terminación, esta sólo se materializará en el momento en que un tercero se vincule a dicha UNIDAD INMOBILIARIA. En caso en el cual exista pluralidad de DESTINATARIOS DE ÁREA, se restituirá a los DESTINATARIOS DE ÁREA sobrevivientes los recursos aportados, sin rendimientos, a prorrata de la participación que cada uno tenga, en los términos del presente contrato siempre y cuando el FIDEICOMISO RECURSOS cuente con dichos recursos, de lo contrario, será necesario que un tercero se vincule a dicha UNIDAD INMOBILIARIA.

En el caso en el cual el FIDEICOMISO RECURSOS cuenta con los recursos para las restituciones a las cuales hace referencia el numeral segundo (2) anterior, la FIDUCIARIA procederá con la misma dentro de los [número en letras] ([número]) días hábiles siguientes a la fecha en la cual EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) solicite la terminación por fallecimiento.

Para efectos de lo anterior, con la suscripción del presente contrato EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., para que en su nombre y representación constituya en nombre y por cuenta de aquellos, en caso de fallecimiento, encargos fiduciarios en el Fondo de Inversión Colectiva en los cuales se inviertan de manera temporal, los recursos por ellos aportados al FIDEICOMISO RECURSOS para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno, hasta tanto se concluya el respectivo juicio de sucesión o se otorgue la escritura pública de adjudicación. Serán a cargo de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los costos de este proceso incluyendo las comisiones del fondo e impuestos a que haya lugar.

DÉCIMA SEXTA. CESIÓN.- EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, con la previa autorización de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), y de LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, la cual podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros o de LA FIDUCIARIA, así mismo, podrá objetar u oponerse a la vinculación del cesionario sin que para ello se requiera motivación o justificación alguna.

En todo caso, previamente quien pretenda reemplazar la posición contractual de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, 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 conformidad con los establecido en la Circular Básica Jurídica o cualquier norma que la modifique, complemente o sustituya.

En caso que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA ceda(n) su posición contractual o los derechos de los cuales es (son) titular(es) en el presente contrato, este(os), en calidad de cedente(s) se obliga(n) a pagar a

LA FIDUCIARIA, a título de remuneración, la suma equivalente a [suma en letra] (suma en número), pagaderos como condición para que LA FIDUCIARIA proceda al registro de la misma.

DÉCIMA SÉPTIMA. GASTOS DE TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA. - Los gastos notariales de la escritura pública de transferencia de la UNIDAD INMOBILIARIA, serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la UNIDAD INMOBILIARIA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán pagados por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, excepto la cancelación de la hipoteca en mayor extensión que afecte la misma, cuyos gastos serán pagados por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

DÉCIMA OCTAVA. NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos que se deriven del presente contrato, EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA convienen como domicilio del mismo la ciudad de [Incluir Ciudad] y recibirán notificaciones en las direcciones físicas y de correo electrónico que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA comunicar cualquier cambio de dirección.

DÉCIMA NOVENA. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES. -

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

1. Prioritaria y automáticamente, realizar las deducciones y transferencias de los recursos existentes en el FIDEICOMISO RECURSOS que en el contrato de fiducia mercantil constitutivo de este se mencionan y las que a continuación se relacionan de manera meramente enunciativa:
 - La de la remuneración de la FIDUCIARIA prevista en el contrato de fiducia mercantil del FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE.
 - La de los gastos para la ejecución del negocio.
 - La de cualquier pago legalmente obligatorio a que hubiere lugar.
2. Dar por terminado el contrato de fiducia mercantil y proceder a su liquidación cuando ocurra cualquiera de las causales previstas en la Ley y en el mismo contrato de fiducia.
3. Reservarse expresamente el derecho de oponerse al ingreso o vinculación de terceros al FIDEICOMISO RECURSOS a cualquier título. Las partes eximen de toda responsabilidad a LA FIDUCIARIA y declaran que frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la oposición por parte de ésta, serán los encargados de salir a la defensa de LA FIDUCIARIA.
4. Las demás que se deriven del presente contrato.

19.2 OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato, serán obligaciones de la FIDUCIARIA:

1. Administrar los RECURSOS entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA conforme a lo estipulado en el presente contrato.
2. Rendir cuentas comprobadas de su gestión en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia y el Código de Comercio.

3. Mantener los bienes fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Invertir los recursos entregados por los DESTINATARIOS DE ÁREA en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por LA FIDUCIARIA y administrarlos de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras se destinan al objeto del presente contrato de vinculación.
5. En calidad de vocera y administrador del FIDEICOMISO LOTE otorgar las escrituras públicas de transferencia a los DESTINATARIOS DE ÁREA, una vez lo notifique EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y fuera del despacho notarial si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2.148 de 1983.

PARÁGRAFO. - Las obligaciones que asume LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado y sus obligaciones se limitan a la naturaleza del presente contrato y a sus funciones como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS y FIDEICOMISO LOTE de los activos a estos transferidos y así se evaluará su desempeño y juzgará su responsabilidad. LA FIDUCIARIA responderá hasta por la culpa leve en su gestión.

Las obligaciones que contrae la FIDUCIARIA, con relación a la ejecución de la finalidad del presente documento son de medio y no de resultado y, por lo tanto, no garantiza resultados específicos. Además, la FIDUCIARIA solo será responsable por la recepción y giro con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO RECURSOS, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato, y no responderá por las obligaciones de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) ni por los incumplimientos de este durante la ejecución del contrato. LA FIDUCIARIA se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la cumplida ejecución del objeto de este documento, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Es claro para EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que la FIDUCIARIA no garantiza ni la viabilidad del PROYECTO ni su adecuada operación, así como tampoco cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión. Así mismo declaran conocer y entender que durante la ejecución del PROYECTO también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de La FIDUCIARIA, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros. La FIDUCIARIA no respalda patrimonialmente el PROYECTO ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo. De igual forma, es claro para EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA que LA FIDUCIARIA en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS no será la responsable por el cumplimiento de los acuerdos privados que se suscriban entre EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por lo tanto, no podrá imputársele responsabilidad alguna derivada de este concepto.

De la misma manera LA FIDUCIARIA no garantiza ningún tipo de rentabilidad de los RECURSOS aportados, por lo tanto, EL (LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, con la suscripción del presente contrato, declara(n) que acepta(n), conoce(n) y entiende(n) que LA FIDUCIARIA no será responsable por las fluctuaciones de dichos RECURSOS, así como tampoco lo será frente a las posibles pérdidas que pudieren generar.

19.3 DERECHOS DE EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Serán derechos de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en desarrollo del presente contrato:

1. Exigir a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA el pago de los recursos indicados en el presente contrato en caso de incumplimiento por parte de este.
2. Exigir a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA los documentos de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
3. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

19.4 OBLIGACIONES DE EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S). Serán obligaciones de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en desarrollo del presente contrato:

1. Actuar como constructor del PROYECTO y cumplir todas las obligaciones que tal calidad acarrea en la ejecución del mismo.
2. Llevar a cabo, por su cuenta y bajo su responsabilidad, las labores de gerencia, promoción y ventas del PROYECTO y todas las actividades que se desprendan de las labores mencionadas.
3. Destinar los RECURSOS única y exclusivamente a la ejecución del PROYECTO y velar por que se cumpla con dicha destinación a sus contratistas, socio o cualquier tercero que ejecute el PROYECTO.
4. Coordinar y gestionar con EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA el otorgamiento de las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes del proyecto en concordancia con lo establecido en el presente contrato.
5. Realizar la entrega material de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, resultantes del proyecto en concordancia con lo establecido en el presente contrato.
6. Entregar informes respecto del grado de avance del proyecto inmobiliario y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el proyecto presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia.
7. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
8. Constituir todos los amparos necesarios a favor de los EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA para mitigar los riesgos asociados a la post-venta del PROYECTO y en particular el riesgo de ruina o perecimiento de la construcción establecido en el numeral 3° del artículo 2060 del Código Civil, en concordancia con lo establecido en el artículo 8° de la Ley 1796 de 2.016.
9. Hacer entrega de las áreas comunes del PROYECTO a la copropiedad una vez se haya escriturado el 51% de la totalidad de las unidades que lo conforman.
10. Actuar como administrador provisional de la propiedad horizontal, una vez esta sea constituida por el FIDEICOMISO LOTE.
11. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
12. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal, las escrituras de servidumbre para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por la FIDUCIARIA, como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE.
13. Gestionar ante las empresas de servicios públicos domiciliarios, la disponibilidad de los mismos y la instalación de las acometidas provisionales y definitivas de estos.
14. Dar cumplimiento a todas las normas sobre información al consumidor, en especial las establecidas en la Circular 6 de 2012, proferida por la Superintendencia de Industria y Comercio y las normas que la modifiquen o adicionen.

15. Entregar la cartilla de negocios fiduciarios expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los DESTINATARIOS DE ÁREA que se vinculan al PROYECTO.
16. Apartase de la ejecución del PROYECTO sin retribución alguna, en caso de que se active el PLAN DE CONTINGENCIA, establecido en el presente contrato. **[Se debe eliminar este numeral en caso de que para el PROYECTO no se haga uno se la cláusula de PLAN DE CONTINGENCIA]**
17. Entregar a los DESTINATARIOS DE ÁREA información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 y/o las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.
18. Las demás establecidas en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

19.5 DERECHOS DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Serán derechos de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en desarrollo del presente contrato:

1. Recibir el informe periódico semestral de la información del negocio por parte de LA FIDUCIARIA
2. Recibir la TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA a la cual esté vinculado(a) a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad la entrega de los recursos indicados en el presente contrato y demás requisitos.
3. Recibir la ENTREGA MATERIAL de la unidad inmobiliaria a la cual esté vinculado(a) a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), siempre y cuando haya cumplido a cabalidad la entrega de los recursos indicados en el presente contrato y demás requisitos.
4. Solicitar a EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) los informes correspondientes en relación al avance del proyecto.
5. Activar el PLAN DE CONTINGENCIA conforme a las reglas estipuladas en el presente contrato. **[Se debe eliminar este numeral en caso de que para el PROYECTO no se haga uno se la cláusula de PLAN DE CONTINGENCIA]**
6. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

19.6 OBLIGACIONES DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. Serán obligaciones de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en desarrollo del presente contrato:

1. Entregar a LA FIDUCIARIA la totalidad de las sumas de dinero en cantidad y según el cronograma expresado en la portada de este contrato, que para tal efecto ha acordado con EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
2. Suministrar la información requerida por LA FIDUCIARIA relacionada con el desarrollo del presente contrato, en especial aquellos que se refieren a la complementación de los formatos de vinculación establecidos en los reglamentos de LA FIDUCIARIA o en la ley.
3. Comparecer al otorgamiento de la Escritura Pública de Transferencia de la Unidad Inmobiliario del cual es DESTINATARIO DE ÁREA, conforme a la notificación por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
4. Comparecer a la Entrega material de la Unidad Inmobiliario del cual es DESTINATARIO DE ÁREA, conforme a la notificación por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S).
5. Actualizar la información de conocimiento del cliente para efectos de dar cumplimiento con las normas sobre administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
6. Los demás establecidos en el presente contrato y en las normas legales vigentes.

VIGÉSIMA. PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA. - Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, se requiere notificar cualquier clase de situación a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y no resulta dable su ubicación en las direcciones registradas ante la FIDUCIARIA, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de LA FIDUCIARIA.

En el evento en que, por cualquier motivo, se deba restituir recursos a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y no sea posible ubicarlos por un término superior a [número en letras] ([número]) meses, conforme se indica en el inciso anterior, la FIDUCIARIA podrá constituir un encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva a favor EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con el propósito de depositar los recursos que deban ser restituidos. Dichos recursos deberán ser invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva denominado Fondo Abierto Acción Uno y se generarán las comisiones de dicho fondo así como los gastos derivados de este trámite incluyendo los impuestos aplicables. Para tal efecto, EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA mediante el presente contrato confieren poder especial amplio y suficiente a la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO para constituir dicho encargo fiduciario en el Fondo de Inversión Colectiva.

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

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

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

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

VIGÉSIMA SEGUNDA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- En razón a que EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS, los mismos para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, se obliga(n) con la suscripción del presente contrato a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación.

VIGÉSIMA TERCERA. INTEGRIDAD. - EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre los mismos con anterioridad.

VIGÉSIMA CUARTA. DECLARACIONES DEL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) Y DE EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA.- En nuestra calidad de FIDEICOMITENTE(S) y de DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente contrato expresamente declaramos que leímos detenidamente el mismo, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones que del mismo emergen, así como los costos financieros por los servicios y productos aquí mencionados.

VIGÉSIMA QUINTA. EDUCACIÓN FINANCIERA.- Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA nos podremos dirigir a la página web www.accion.com.co o solicitar información personalizada en cualquiera de sus oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si requerimos información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, nos podremos dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia. (www.superfinanciera.gov.co)

VIGÉSIMA SEXTA. ANEXOS. - Serán parte integral del presente contrato, los siguientes documentos:

1. Contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS
2. Contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO LOTE [Aplica si ya esta constituido]
3. Memoria Descriptiva del PROYECTO.
4. Especificaciones Técnicas de la UNIDAD INMOBILIARIA.
5. Cartilla Fiduciaria de Negocios Fiduciarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Con la suscripción del presente contrato EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declara(n) que ha(n) recibido, conoce(n), entiende(n) y acepta(n) los ANEXOS enunciados.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente contrato [(Espacio de diligenciamiento opcional- No obligatorio) presencial y/o electrónicamente] en la ciudad de [ciudad], en [número en letras] ([número]) originales del mismo tenor y valor, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)

Nombre:
C.C. No.
Representante Legal o Apoderado

EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA

Nombre:
C.C. No.

Nombre:
C.C. No.

Comparece el representante legal y/o apoderado de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., la cual obra como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS y EL FIDEICOMISO LOTE, con el propósito de declarar única y exclusivamente, lo siguiente:

1. Que acepta la vinculación del EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS, el (los) cual (es) en todo caso deberán agotar satisfactoriamente el proceso de conocimiento del cliente establecido por LA FIDUCIARIA en cumplimiento de lo dispuesto para el efecto en la Circular Básica Jurídica (C.E 029 de 2014) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que la modifiquen, adicionen o aclaren. En caso que dicho proceso de conocimiento del cliente no se agote satisfactoriamente respecto a EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, no será posible vincular el (los) mismos al FIDEICOMISO RECURSOS.
2. Que acepta las estipulaciones efectuadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) en el clausulado de este documento, referentes a la administración de los RECURSOS que sean transferidos por aquellos al FIDEICOMISO RECURSOS, la cual se llevará a cabo conforme a lo previsto en el contrato fiduciario constitutivo del mismo, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
3. Que en el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a poner a disposición de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el desarrollo del PROYECTO, los RECURSOS transferidos al FIDEICOMISO RECURSOS por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
4. Que en el evento que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no cumpla en su integridad las condiciones señaladas en este documento en el plazo definido para el efecto, LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS procederá a restituir los RECURSOS a cada uno de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, junto con los rendimientos que los mismos hayan generado, de haber lugar a ello, de acuerdo con lo establecido en este documento y en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, el cual con la suscripción de este documento EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA declararon conocer y aceptar en su integridad.
5. Que en su calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE procederá a transferir la UNIDAD INMOBILIARIA a favor de EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA, única y exclusivamente en el evento (i) que los RECURSOS hayan sido transferidos en su totalidad al FIDEICOMISO RECURSOS, (ii) que el PROYECTO se encuentre construido, y (iii) que EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) imparta por escrito la correspondiente instrucción de transferencia a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO LOTE; todo lo cual ha sido expresamente aceptado por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y siempre y cuando se acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 1796 de 2.016, cuando en el proyecto se comercialicen unidades de vivienda y, en todo caso, las limitaciones previstas en el Decreto 1077 de 2.015.

6. Que acepta en su integridad las declaraciones efectuadas por EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente documento y aceptadas de la misma por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), en relación con el alcance de la gestión y responsabilidad de LA FIDUCIARIA, así como la del FIDEICOMISO LOTE y del FIDEICOMISO RECURSOS en relación con el PROYECTO, toda vez que en cabeza de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra radicada toda la responsabilidad derivada, relacionada o asociada con la iniciación, desarrollo y culminación del PROYECTO, y por lo tanto LA FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS tendrán ninguna responsabilidad sobre los desarrollos, construcciones y demás obras que realice EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir, ni sobre ningún aspecto técnico, arquitectónico, constructivo, financiero, jurídico o de cualquier otra índole del PROYECTO, todo lo cual es de responsabilidad exclusiva de EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien en consecuencia será quien responderá por tales aspectos directamente ante EL(LOS) DESTINATARIO(S) DE ÁREA y terceros.

FIDEICOMISO RECURSOS y LOTE,

Nombre:

C.C. No.

Representante Legal o Apoderado

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A

Actuando como vocera del Fideicomiso _____