Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

OTROSÍ INTEGRAL No. 6 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE URBANISMO Y ADMINISTRACIÓN Y PAGOS SUSCRITO ENTRE METROVIVIENDA (Hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C) NIT 830.144.890-8 Y EL PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER

I. **ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.350 de Bogotá D.C., quien obra en condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en Bogotá, D.C., según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa como vocera y administradora del fideicomiso constituido mediante el Contrato de Fiducia CDJ 53-2013 denominado **PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ**, (en adelante **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**).

II. **CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES,** mayor de edad, domiciliada en Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 52.251.447, en su calidad de Subgerente de Planeamiento y Estructuración, nombrada mediante nombrada mediante Resolución No. 015 del 17 de enero de 2024 con acta de posesión No. 001 de 2024, y quien de acuerdo con la delegación ordenada mediante Resolución 294 de 2023 actúa en nombre y representación de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo**, (Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital), fusionada mediante el Acuerdo de número 643 de 2016 por el Concejo de Bogotá D.C., empresa que comparece en calidad de **FIDEICOMITENTE GESTOR**, obrando de conformidad con el inciso 5 del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012, (en adelante el **FIDEICOMITENTE GESTOR**);

III. **ALVARO HERNAN VELEZ TRUJILLO** mayor de edad, domiciliado (a) en Bogotá D.C., identificado(a) con la cédula de ciudadanía número 79.143.357 quién obra en condición de Representante Legal de **TRIADA S.A.S.,** sociedad identificada con NIT. **800.179.736-3**, con domicilio en Bogotá, según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quién en adelante se denominará **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

IV. **ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,** mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, D.C., identificada con la cédula de ciudadanía número 53.011.350 de Bogotá D.C., quien obra en condición de Representante Legal de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida y con domicilio en Bogotá, D.C., según consta en el respectivo certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, en adelante **LA FIDUCIARIA**.

LOS **FIDEICOMITENTES GESTOR, DESARROLLADOR y CONSTITUYENTE,** se denominarán conjuntamente **"LOS FIDEICOMITENTES"** y éstos junto con **LA FIDUCIARIA** se denominarán **LAS PARTES;**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

LAS PARTES han convenido celebrar el presente otrosí integral al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de urbanismo y administración y pagos con el fin de transformarlo en un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** que se regirá por las cláusulas adelante contenidas, y en lo no previsto en ellas, por las normas que regulen la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Que de conformidad con lo establecido en los artículos 13 de la ley 80 de 1993, 93 de la ley 489 de 1998 y 93 de la Ley 1474 de 2011 que modifica el artículo 14 de la Ley 1150 de 2007, cuando las Empresas Industriales y Comerciales del Estado desarrollen actividades comerciales con el sector privado y/o público, o en mercados regulados, se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales. En ese sentido, se rigen por lo dispuesto en los artículos 845 del código de comercio y en general por las reglas del Derecho Privado sin llegar a desconocer los principios generales de la administración pública y el régimen aplicable de inhabilidades e incompatibilidades para contratar.

2. Que, para el desarrollo armónico, equilibrado y coordinado de las actuaciones Urbanas de gran impacto, la Ley 388 de 1997 en su artículo 113 prevé que es indispensable la implementación de actuaciones urbanas integrales, con el fin de garantizar una mejor utilización del suelo, a través de instrumentos de gestión urbana del suelo y de la participación coordinada y concentrada del sector público y privado.

3. Que el artículo 6 de la Ley 1537 de 2012 dispone que los patrimonios autónomos construidos conforme a lo establecido por la referida norma podrán a su vez contratar fiducias mercantiles para la administración de los recursos aplicables de los proyectos de construcción de vivienda de Interés Prioritario, a los cuales podrán aportar activos fideicomitidos.

4. Que, en ese sentido la referida norma dispone que para la constitución de patrimonios autónomos el Director o Representante Legal de la entidad respectiva celebrará directamente contratos de fiducia mercantil en los que las entidades del sector central y descentralizado por servicios del nivel nacional y territorial, o cualquier persona natural o jurídica, poden ser aportantes de bienes o recursos, a título gratuito. Tanto la selección del fiduciario, como la celebración de los contratos para la constitución de los patrimonios autónomos y la ejecución y liquidación de los proyectos por parte de los referidos patrimonios, se regirá exclusivamente por las normas del derecho privado.

5. Que, mediante Acuerdo Distrital 643 de 2016, el Concejo Distrital de Bogotá dispuso fusionar por absorción a METROVIVIENDA, en la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ D.C. – ERU, la cual en adelante se denominará EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C.

6. Que mediante Acuerdo No 004 del 21 de octubre de 2016 *Por el cual se adopta la estructura organizacional, la planta de personal y se definen las funciones de las dependencias de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, D.C" y mediante Decreto 464 del 21 de octubre de 2016 "Por medio del cual se armonizan los elementos de la estructura de la Empresa de Renovación y Desarrollo

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Urbano de Bogotá D. C. y se dictan otras disposiciones." se perfeccionó el proceso de fusión mencionado y a partir de la fecha el nombre de la EMPRESA DE RENOVACIÓN URBANA DE BOGOTÁ es EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D. C.”

7. Que, la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., tiene por objeto, según la dispuesto en el artículo cuarto, del Decreto Distrital antes mencionado: "I. Promover la oferta masiva de suelo urbano para facilitar la ejecución de Proyectos Integrales de Vivienda con énfasis en Proyectos de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario, conforme la ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes; 2. Desarrollar las funciones propias de los bancos de tierras o bancos inmobiliarios, de acuerdo con lo establecido en la ley”.

8. Que así mismo, dentro de sus funciones constitucionales y legales la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., actúa como operador urbano público y tiene como misión liderar, promover, gestionar y coordinar programas y proyectos integrales de renovación y/o redesarrollo urbano, según lo dispuesto en el numeral 3º del artículo 4° del Acuerdo 643 de 2016.

9. Que el artículo 13 del Acuerdo 643 de 2016, dispone con relación a los contratos suscritos por Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.), "Subrogación de contratos. Los contratos y convenios celebrados por METROVIVIENDA, actualmente vigentes, se entienden subrogados en la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C., la cual continuará con su ejecución y cumplimiento sin que para ello sea necesario la suscripción de documento adicional alguno. La documentación relacionada con cada uno de dichos contratos y convenios deberá allegarse, debidamente follada y relacionada, a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C., en un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la expedición de los nuevos estatutos de la Empresa por parte de la Junta Directiva y la publicación del decreto que adopte la planta de personal resultado de la fusión."

10. Que, METROVIVIENDA (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.), y FIDUCIARIA COLPATRIA S.A. celebraron el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, INVERSIÓN Y DE PAGO No. CDJ 53-2013 cuyo objeto es el "Administrar los predios que le sean transferidos por EL FIDEICOMITENTE GESTOR y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES; administrar recursos que le sean transferidos por la Secretaria de Hábitat y/o LOS FIDEICOMITENTES APORTANTES y/o METROVIVIENDA; administrar fondos o recursos que con ocasión de cumplimiento de obligación de los particulares o públicos de traslado VIS-VIP; adquirir y/o entregar suelo en proyectos de resorte de METROVIVIENDA o a través de Convenios Interadministrativos; entregar suelo, y/o efectuar urbanismo y/o entregar recursos para efectuar el urbanismo, todo los anteriores como entrega de subsidios en especie que otorgue las entidades competentes, y/o en proyectos de particulares en asocio con METROVIVIENDA y/o la Secretaria Distrital del Hábitat, de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO; administrar recursos para el cumplimiento de obligaciones de VIP y VIS, Decreto 075 de 23 de enero de 2013 y las normas que lo reglamenten, el Decreto 327 de 2004, en lo que no haya sido modificado por el precitado Decreto 075 de 2013, y las demás normas que lo modifiquen o sustituyan; administrar y ejecutar los recursos que permitan el desarrollo integral de los proyectos urbanísticos que se lleguen a definir por el COMITÉ FIDUCIARIO, de conformidad con los lineamientos previstos en el POT de Bogotá D.C., así como con lo que al efecto se determine en los decretos mediante los cuales se adopten los planes parciales y las unidades de gestión/actuación correspondientes".

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

11. Que, en el parágrafo primero de la cláusula primera de CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN, INVERSIÓN Y DE PAGO No. CDJ 53-2013, se previó que podrán establecerse patrimonios autónomos escindidos, diferentes y subordinados del matriz, destinados a cumplir con la finalidad que se determine en cada uno de ellos. Así mismo, se estableció en el mencionado parágrafo, que dichos patrimonios se estructurarían por cada proyecto específico asociado a lotes específicos y a los constructores respectivos, de acuerdo con las instrucciones que para el efecto establezca el COMITÉ FIDUCIARIO.

12. Que mediante documento privado de fecha 09 de septiembre de 2014, se celebró entre METROVIVIENDA NIT 830.055.995-0, PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, NIT 830.053.994-4, Y FIDUCIARIA COLPATRIA. NIT 800.144.467-6, CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIA URBANISMO Y ADMINISTRACIÓN Y PAGO N° CDJ 127 DE 2014 (en adelante CONTRATO FIDUCIARIO), en virtud del cual se creó el PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER, cuyo objeto consiste entre otros: "1) Verificar y velar por la realización, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, de todas las actividades inherentes a la contratación de la elaboración de los diseños arquitectónicos y los estudios técnicos necesarios para el desarrollo del PROYECTO, si a ello hubiera lugar, así como los diseños, y/o estudios y/o posterior construcción de las obras de urbanismo del PROYECTO; y en caso que se acuerde por las partes y previa modificación integral al presente Contrato, la construcción y promoción de las unidades inmobiliarias que conformarán el PROYECTO. Todo lo anterior de conformidad con las instrucciones que para tales efectos imparta EL COMITÉ FIDUCIARIO en observancia de las especificaciones técnicas de METROVIVIENDA, de las licencias y permisos expedidos por las autoridades competentes, y de acuerdo con los lineamientos previstos en el POT de Bogotá D.C.

13. Que, Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) adelantó la invitación a presentar propuesta a las compañías que han trasladados cargas al Patrimonio Autónomo Matriz en cumplimiento de las disposiciones previstas en el Decreto 327 de 2004, para realizar la selección del CONSTRUCTOR y vincularse éste como FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER.

14. Que las Sociedades CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S, ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A., Y GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S A S, presentaron en debida forma propuesta para adelantar el proyecto constructivo, denominado "VILLA JAVIER, ubicado en la dudad de Bogotá D.C.

15. Que EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR resultó adjudicatario en la convocatoria para la construcción del proyecto inmobiliario denominado VILLA JAVIER a realizarse sobre los predios identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria No.50S-853428, 50S-751225,50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S 616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, ubicados en la ciudad de Bogotá.

16. Que el día 23 de diciembre de 2014 se suscribió OTROSÍ No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL INMOBILIARIO DE URBANISMO Y ADMINISTRACION Y PAGO N° CDJ 126 DEL 2014, SUSCRITO ENTRE METROVIVIENDA con NIT 830.055.995-0, PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ, NIT 830.053.994-4 Y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA con NIT 800.144.467-6, en el cual se incluyeron las Matrículas Inmobiliarias de los inmuebles aportados, y el objeto en algunos numerales.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

17. Que el día 05 de junio de 2015 se suscribió otrosí N°o. 2 al contrato de fiducia mercantil inmobiliario de urbanismo y administración y pago N° CDJ 126 del 2014, suscrito entre METROVIVIENDA NIT 830.055.995-0, PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ, NIT 830.053.994-4, CONSTRUCCIONES 1 A S.A.S, ARPRO ARQUITECTOS INGENIEROS S.A., GUSTAVO PERRY ARQUITECTOS S A S y FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA. NIT 800.144.467-6, que recoge una reforma integral al contrato de fiducia antes mencionado y vincula a quienes conforman la parte denominada FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y se definen las obligaciones de cada una de las partes y los lineamientos para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Villa Javier.

18. Que el 05 de junio de 2015, se suscribió el otrosí N°3, para modificar la cláusula vigésima octava del contrato, de modo que las pólizas de seguros se suscribieran a partir del acta de inicio de la construcción.

19. El cinco (5) de octubre de 2015, se suscribió el Otrosí N°4, a través del cual se amplió en cinco meses, el plazo para que METROVIVIENDA (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C.) obtuviera la licencia de Construcción y se estipuló el reconocimiento de los gastos en que incurrió EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, en virtud de que en los primeros meses a partir de su vinculación se adelantaron diversas actividades de pre construcción, estudio de planos y reuniones con los arquitectos y diseñadores con el propósito de atender los requerimiento de la curaduría y complementar los estudios que Metrovivienda entregó en los meses siguientes a la firma del otrosí No. 2.

20. Que mediante comité fiduciario del 26 de septiembre de 2016 se instruyó por parte de los miembros del mismo, realizar la desvinculación del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR por mutuo acuerdo entre las partes, con relación a los Patrimonios Autónomos Subordinados Villa Javier, Restrepo y Calle 26, debido que a la fecha no se cuenta con licencias de construcción para desarrollar un proyecto inmobiliario, precisando que dicha desvinculación no generara afectación económica para el constructor.

21. Que el doce (12) de enero de dos mil diecisiete (2017), se suscribió el Otrosí número 5, a través del cual se desvinculo del fideicomiso, por mutuo acuerdo, a EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, estableciéndose como naturaleza del negocio la de Administración de los inmuebles que componen el Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier, sin que en esta decisión haya tenido injerencia alguna el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

22. Que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C., adelantó el proceso de selección ERU-SOP-01-2023, el cual tuvo por objeto seleccionar entre 1 y 6 desarrolladores para que por su cuenta y riesgo desarrollen 6 proyectos inmobiliarios con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP.

23. Que dentro del proceso de selección se presentó la sociedad TRIADA S.A.S. identificada con NIT. 800.179.736-3 quien radicó propuesta el treinta y uno (31) de julio del dos mil veintitrés (2023) para el desarrollo inmobiliario sobre el predio Villa Javier, la cual fue seleccionada por el Comité Evaluador, luego del análisis correspondiente, como la mejor propuesta. Es así como suscribe el Contrato de Colaboración Empresarial número 374 del 13 de octubre de 2023 con la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo donde se estableció en las obligaciones del Colaborador la de vincularse al presente Contrato de Fiducia.

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

24. Que los FIDEICOMITENTES tienen como objetivo la ejecución de un proyecto inmobiliario con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario denominado(s) VILLA JAVIER (el PROYECTO), que se desarrollará sobre los INMUEBLES identificados en las consideraciones anteriores, el cual se conformará de conformidad con lo aprobado en las licencias de construcción otorgadas por las autoridades competentes, y sus modificaciones en caso de que existan.

25. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR realizará las labores de diseño, gerencia de obra, promoción, ventas y construcción del proyecto inmobiliario VILLA JAVIER, y por tanto será el único responsable del desarrollo de éste, frente a la FIDUCIARIA y frente a terceros compradores dentro del proyecto.

26. Que, si tuvieren que ejecutarse obras de urbanismo o de mitigación, tales obras serán ejecutadas por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, con los recursos que para efecto suministre el FIDEICOMITENTE GESTOR.

27. Que LOS FIDEICOMITENTES son conscientes y entienden las implicaciones, consecuencias, riesgos y contingencias que resultan inherentes a la ejecución del objeto del presente contrato. Así mismo, desde ahora declaran que, con anterioridad a la firma de este contrato, de parte de LA FIDUCIARIA han recibido toda la información y asesoría necesarias para el entendimiento del mismo. Que LOS FIDEICOMITENTES dejan constancia en forma expresa y voluntaria que celebran este otrosí integral con el fin de realizar la modificación integral al Patrimonio Autónomo Subordinado Villa Javier para transformarlo en un contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos, el cual tendrá por objeto administrar los bienes y las sumas de dinero aportadas por los FIDEICOMITENTES con el fin de llevar a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario Villa Javier con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio la sociedad TRIADA S.A.S. bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa, técnica, y para tal efecto mediante el presente otrosí integral se vincula al FIDEICOMISO en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMERA: Modificar integralmente el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER** para transformarse en un contrato de Fiducia Inmobiliaria de Administración y Pagos, el cual tendrá por objeto administrar los bienes y las sumas de dinero aportadas por los FIDEICOMITENTES con el fin de llevar a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario Villa Javier con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica.

CAPÍTULO I. PRELIMINARES

CLÁUSULA SEGUNDA: Para el presente contrato se **ENTENDERA:**

EL **FIDEICOMITENTE GESTOR, DESARROLLADOR Y CONSTITUYENTE,** se denominarán conjuntamente **"LOS FIDEICOMITENTES"** y éstos junto con **LA FIDUCIARIA** se denominarán **LAS PARTES;**

LAS PARTES han convenido celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS** que se regirá por las cláusulas adelante contenidas, y en lo no previsto en ellas, por las normas que regulen la materia, previas las definiciones contenidas en la siguiente cláusula.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA TERCERA: GLOSARIO: Para efectos del presente contrato, se establecen las siguientes definiciones:

1. **BENEFICIARIOS:** Los Beneficiarios del presente contrato son el **FIDEICOMITENTE GESTOR**, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2. **BENEFICIARIOS FISCALES:** LOS FIDEICOMITENTES por cuanto son las entidades que perciben los rendimientos o mayores valores de los recursos del PROYECTO.

3. **COMITÉ FIDUCIARIO:** Es el máximo órgano de gobierno del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el competente para impartir instrucciones respecto de la ejecución del contrato, cuando las mismas no estén atribuidas a otros órganos, así como tendrá a su cargo la definición de determinados lineamientos objeto del desarrollo contractual del negocio fiduciario. Dicho Comité del Fideicomiso, funcionará de conformidad con lo establecido en el presente contrato, sin desconocer el Manual Operativo del presente negocio.

4. **CONTRATOS ACCESORIOS:** Son aquellos contratos que tienen como finalidad asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella, dentro de los cuales se encuentra el contrato de comodato.

5. **EXCEDENTES:** Serán aquellas sumas de dinero generadas a favor de los **FIDEICOMITENTES** en el momento de la liquidación del negocio fiduciario, una vez se haya cumplido el objeto de este, se hayan atendido todas las obligaciones del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER** y se haya pagado a la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C. el valor pactado de los **INMUEBLES.**

6. **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:** Es el PATRIMONIO AUTÓNOMO MATRIZ constituido mediante el Contrato de Fiducia CDJ 53-2013, y quién aportará la suma correspondiente a TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE ($300.000).

7. **FIDEICOMITENTE GESTOR:** Es la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - ERU, Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital, fusionada mediante el Acuerdo de número 643 de 2016 por el Concejo de Bogotá D.C., quien aportará los **INMUEBLES** y será Fideicomitente Gestor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC VILLA JAVIER,** donde velará porque la **FIDUCIARIA** cumpla con el objeto del contrato, así como de las obligaciones de **LAS PARTES** que se acuerden en el presente contrato.

8. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad **TRIADA S.A.S.,** identificada con NIT 800.179.736-3 quién tendrá como obligación principal desarrollar, comercializar, escriturar y entregar por su cuenta y riesgo el **PROYECTO.**

   PARÁGRAFO – (APLICABLE PARA LOS FIDEICOMITENTES). El valor de los aportes de **LOS FIDEICOMITENTES** en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC VILLA JAVIER,** se tomará como base para efectos de determinar el porcentaje de participación en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** En consecuencia, todo nuevo aporte modificará el porcentaje de participación.

9. **FIDUCIARIA:** Es la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., con NIT 800.144.467-6.

10. **INMUEBLES:** Son los predios identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria No.50S-853428, 50S-751225,50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S 616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. sobre el cual se ejecutará el **PROYECTO.**

11. **PERITO:** Será el tercero designado por la entidad crediticia con quien el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR adquiera un crédito constructor para financiar el Proyecto, quien se encargará de realizar visitas periódicas y presentará informes de visita y avance de obra del Proyecto.

12. **MANUAL OPERATIVO:** Guía que permite definir y poner en práctica las políticas, normas y procedimientos que rigen los diferentes trámites operativos; estos incluyen los jurídicos, contractuales, contables y de pago relacionados con la ejecución del PA MATRIZ Contrato CDJ 053-2013 y sus diferentes Patrimonios Autónomos Subordinados y Derivados, en virtud de lo establecido en el presente Contrato de Fiducia, en lo que le sea aplicable, por cuanto el mismo hace parte integral del presente Contrato de Fiducia.

13. **PATRIMONIO AUTÓNOMO O FIDEICOMISO:** Masa de bienes y derechos conformados para un fin específico, administrados por FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., y que para efectos del presente contrato se denominará PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – VILLA JAVIER con NIT 830.053.994-4.

14. **PROMETIENTES COMPRADORES:** Son las personas que decidieron o decidirán a futuro invertir recursos en el **PROYECTO** denominado **VILLA JAVIER** con el fin de adquirir una o varias unidades de vivienda VIS/VIP, para lo cual suscribirán el respectivo contrato de promesa de compraventa.

15. **PROYECTO.-** Se trata de la construcción de un proyecto inmobiliario denominado **VILLA JAVIER** que se desarrollará sobre los predios identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria No.50S-853428, 50S-751225,50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S 616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, ubicados en la ciudad de Bogotá D.C., con uso principal de Vivienda de Interés Social e Interés Social Prioritario - VIS / VIP y se encuentra conformado por cincuenta y un (51) unidades de vivienda de interés prioritarioo y cincuenta (50) unidades de vivienda de interés social,s, lo anterior de acuerdo con lo que sea aprobado en la licencia de construcción, y sus modificaciones en caso de que existan.

16. **PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO:** Es la consecución del apalancamiento financiero necesario para adelantar y finalizar la construcción, basado en el costo de esta, determinado a su vez por el presupuesto de obra del proyecto. Tal punto de equilibrio financiero, medido contra un número de ventas, y la verificación del logro de este, correrá por cuenta del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Adicional, se entenderá como el cumplimiento de las condiciones técnicas y jurídicas que permitan determinar y garantizar la viabilidad del desarrollo integral del **PROYECTO;** el cumplimiento de estas condiciones (financieras, técnicas y jurídicas) será verificado por la **FIDUCIARIA** en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO.**

17. **SUPERVISOR:** Será el funcionario designado por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA D.C. para realizar el seguimiento al cumplimiento de las obligaciones del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero. En la Etapa Preoperativa será quién autorice los giros que deba hacer el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para el pago de las obligaciones que se llegaren a generar con ocasión de la ejecución de obras de urbanismo y mitigación, exclusivamente.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

18. **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO.** Serán los **INMUEBLES** sometidos al Régimen Legal de Propiedad Horizontal contenido en la Ley 675 de 2001, que resultarán de la construcción del **PROYECTO,** los cuales serán prometidos en venta a los **PROMETIENTES COMPRADORES** y posteriormente transferidos a éstos.

19. **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES:** Es el valor que le corresponde al **FIDEICOMITENTE GESTOR** por su aporte inicial de los **INMUEBLES** y que ha sido ofertado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su propuesta económica para participar como desarrollador en la ejecución del **PROYECTO.**

20. **VENTA:** Para efectos del punto de equilibrio se entenderá por venta la suscripción de promesas de compraventa de las unidades de vivienda inmobiliaria que surgirán del Proyecto.

CAPÍTULO II. OBJETO

CLÁUSULA CUARTA – OBJETO Y FINALIDAD: El presente Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable Inmobiliaria de Administración y Pagos, tiene como objeto y finalidad constituir un **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en el que se permita el desarrollo del **PROYECTO**, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa, y técnica. Este contrato de fiducia mercantil es irrevocable, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por **LOS FIDEICOMITENTES**, ni **LOS BENEFICIARIOS** mientras existan obligaciones a cargo del **FIDEICOMISO**.

De acuerdo con lo anterior, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** tendrá las siguientes finalidades, en desarrollo del cumplimiento del objeto del presente Contrato:

1. En los términos del presente contrato, la FIDUCIARIA recibió de parte del **FIDEICOMITENTE GESTOR** y mantiene a título de fiducia mercantil los **INMUEBLES** y sus mejoras sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, de acuerdo con las consideraciones antes señaladas.

2. Los **INMUEBLES** del **FIDEICOMISO**, serán entregados en comodato precario mediante documento privado a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

3. Suscribir todos los contratos, escrituras públicas, permisos, licencias, actas de terminación o liquidación de contratos, coadyuvancias y en general aquellos documentos necesarios para la consecución del objeto del **FIDEICOMISO**, Cuando en el presente contrato no se haya previsto facultad expresa para ello, la FIDUCIARIA requerirá instrucción de los **FIDEICOMITENTES GESTOR Y/O DESARROLLADOR** según corresponda

4. Recibir a título de fiducia mercantil los recursos y demás bienes que aporten **LOS FIDEICOMITENTES** con el fin de llevar a cabo el desarrollo del **PROYECTO**, el cual se ejecutará por cuenta y riesgo propio del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica.

5. Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** la construcción del **PROYECTO,** el cual realizará por su cuenta y riesgo, y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, administrativa y técnica, cuando cumpla con las condiciones técnicas, financieras y legales descritas en este documento.

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

6. Transferir a título de beneficio y restitución de aportes, según lo acordado en el presente contrato; los **EXCEDENTES**, rendimientos y utilidades en favor de los **BENEFICIARIOS**, de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato.

7. Una vez se haya llegado al **PUNTO DE EQUILIBRIO**, recibir y administrar los recursos de los **PROMETIENTES COMPRADORES** (a título de ingresos de terceros), en virtud de las promesas de compraventa suscritas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**,

8. Efectuar los giros a favor de quien se señale en las órdenes de giro autorizadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

9. Verificar y velar por la realización, con cargo a los recursos del **FIDEICOMISO** de todas las actividades necesarias de acuerdo con las instrucciones recibidas por parte de los **FIDEICOMITENTES,** para llevar a cabo el desarrollo del **PROYECTO.**

10. Permitir la comercialización «sobre planos» de las unidades del proyecto por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

11. Transferir por instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que se deriven del **PROYECTO** a los **PROMETIENTES COMPRADORES** a título de compraventa. Para ello la **FIDUCIARIA** comparecerá en calidad de tradente y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de vendedor.

12. Una vez sean garantizadas las condiciones técnicas, jurídicas y financieras por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** para iniciar las obras del **PROYECTO;** teniendo presente el costo de la mismas, y que este costo sea reflejado a su vez por el presupuesto de obra del proyecto presentando por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y aprobado por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** (condiciones que en todo caso deberán garantizar el desarrollo integral del **PROYECTO).** La **FIDUCIARIA**, en calidad de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deberá revisar la información que sirva de soporte para demostrar el cumplimiento de dichas condiciones con el objeto de garantizar, en especial, el cierre financiero del **PROYECTO** como requisito para iniciar las obras, que puede estar conformado por las siguientes posibles fuentes de financiación: i) recursos propios; ii) recursos de los adquirentes según sus respectivos planes de pago; iii) subsidios de vivienda según el flujo que defina la Secretaría Distrital del Hábitat, y/o iv) recursos de terceros, tales como créditos o inversiones. RenoBo sólo admitirá utilizar los **INMUEBLES** como garantía frente a terceros si el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES** ha sido cancelado en su totalidad y previamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; RenoBo no aportará suma alguna de dinero para el desarrollo del **PROYECTO**, salvo que se requiera ejecutar obras de urbanismo o de mitigación.

13. Constituir gravamen hipotecario sobre los INMUEBLES en favor de la entidad que otorgue crédito para financiar la construcción, siempre y cuando el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES** haya sido cancelado.

14. Otorgar el mandato en favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para la facturación de las ventas de **EL PROYECTO**, en los términos más adelante señalados.

PARÁGRAFO PRIMERO. - En desarrollo del objeto del presente contrato, la **FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, necesarios para el cumplimiento de este, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista. Así mismo en desarrollo del objeto ya referido, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

podrá ejecutar todas las operaciones, celebrar todos los contratos y realizar todos los actos que directamente se relacionen con el objeto antes descrito.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no tiene la condición de constructor, vendedor ni comercializador, no responderá en ningún caso por defectos ni por vicios originados o derivados directa o indirectamente de la construcción y/o de la titulación de los **INMUEBLES** objeto de administración, así lo acepta irrevocablemente **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quienes mantendrán en todo tiempo indemne a la **FIDUCIARIA** respecto de acciones de terceros y se obligan a asumir y/o reembolsar todos los gastos, sin limitación, en que incurra la **FIDUCIARIA**. Esta estipulación será aceptada también en forma irrevocable por todos y cada uno de los **PROMETIENTES COMPRADORES** de los **INMUEBLES** y deberá incluirse en los respectivos contratos de promesa de compraventa, y de transferencia. En todo caso, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** renuncia a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial, extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza, que se relacione directa o indirectamente y, de igual forma, los adquirentes finales de los **INMUEBLES** harán igual renuncia en los respectivos contratos de promesa de compraventa, y de transferencia a cualquier otro título. En todo caso el obligado al saneamiento de tales situaciones será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en cuanto concierne a la construcción del **PROYECTO** y **EL FIDEICOMITENTE GESTOR** en cuanto concierne al aporte de los **INMUEBLES** y demás aportes que realice al PATRIMONIO AUTÓNOMO.

PARÁGRAFO TERCERO.- Con ocasión de la cuenta por pagar que se debe registrar a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES** que transfieran recursos al **FIDEICOMISO** en virtud de los pagos acordados en la promesa de compraventa, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga con ocasión de la firma del presente documento, frente a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., y al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, a mantenerlos indemnes frente a cualquier reclamación o proceso judicial que surja con ocasión del mencionado registro de la cuenta por pagar a favor de los **PROMETIENTES COMPRADORES**, a partir de la suscripción del presente documento.

Así mismo, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, asumirá la defensa de **FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A.** y del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, respecto de cualquier actuación realizada por los **PROMETIENTES COMPRADORES**, en contra de estos últimos, con ocasión del registro de la cuenta por pagar, a partir de la suscripción del presente documento.

La presente manifestación presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, ni cumplimiento de condición, para solicitar judicialmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes en virtud del presente documento.

CLÁUSULA QUINTA. – FASES EN LAS QUE SE DESARROLLARÁ EL OBJETO DEL CONTRATO: El **PROYECTO** se ejecutará por etapas así:

FASE PREOPERATIVA: Tiene por objeto ejecutar las actividades que permitan la determinación y viabilidad técnica, jurídica y financiera del **PROYECTO**, la ejecución de estudios y diseños, así como la implementación de la estrategia de comercialización del **PROYECTO**, de manera que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pueda lograr el **PUNTO DE EQUILIBRIO**.

Esta etapa inicia con la vinculación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y culmina con la declaratoria del cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una vez revisado por la **FIDUCIARIA**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

Esta fase incluye:

I. Recibir como aporte del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, los **INMUEBLES** destinados al desarrollo del **PROYECTO**, previo estudio de títulos favorable, sobre los cuáles se desarrollará el **PROYECTO** por parte de la dirección de predios de la misma Entidad.

II. **LA FIDUCIARIA** por instrucción del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, entregará mediante documento privado, a título de comodato precario la custodia y tenencia de los **INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que este desarrolle en los términos que se establezcan en el contrato fiduciario el **PROYECTO** y será quién responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **PROMETIENTES COMPRADORES** del **PROYECTO**, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los **INMUEBLES.**

III. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO**, si lo hubiere, y las instrucciones del **LOS FIDEICOMITENTES**, en todo caso será en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA** o cuentas bancarias.

IV. Permitir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en esta etapa comercializar el **PROYECTO** (sobre planos)**.**

V. Coadyuvar al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y/o al **FIDEICOMITENTE GESTOR**, en los trámites de solicitud de licencias, permisos, y demás autorizaciones que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.

VI. En esta etapa el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditar el **PUNTO DE EQUILIBRIO** para pasar a la Fase Operativa y/o Construcción.

VII. En esta etapa el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a remitir (en copia simple) cuando se obtengan, la totalidad de planos, estudios, documentos y especificaciones de construcción pertinentes a la obra del **PROYECTO;** así como los documentos que se relacionan a continuación:

A. Copia de plan de implementación que hace las veces de licencia de urbanismo, licencia de construcción aprobada, pagada y vigente y radicación del permiso de ventas.
B. Planos y diseños arquitectónicos definitivos aprobados.
C. Estudio de suelo y recomendaciones de cimentación.
D. Diseño estructural.
E. Diseño eléctrico.
F. Diseño hidrosanitario.
G. Presupuesto de obra y análisis de precios unitarios definitivos.
H. Especificaciones de acabados.
I. Programa general de obra.
J. Proyecto de división, planos de alinderamiento y minuta de Reglamento de Propiedad Horizontal.
K. Estudio de factibilidad y flujo de fondos del proyecto.
L. Todos los demás documentos, planos, licencias, permisos exigidos por las autoridades, y todos los bienes que tengan que ver directa o indirectamente con el **PROYECTO.**

VIII. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, constituye un esquema fiduciario para las preventas del **PROYECTO**, con base en el cual se administra en encargos fiduciarios independientes los recursos que entregarán los **PROMETIENTES COMPRADORES** de cada una de las unidades de vivienda que surgirán del **PROYECTO**. Dichos recursos serán transferidos a título de cuenta por pagar al presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para ser registrado como parte de pago de los **PROMETIENTES COMPRADORES** respectivos. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como constructor y prometiente vendedor del **PROYECTO** soportará en promesas de venta todas las ventas que

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

realice, sometidas a la condición de que se cumplan efectivamente los requisitos para iniciar la fase de construcción del **PROYECTO**.

FASE OPERATIVA Y/O CONSTRUCCIÓN: Esta etapa corresponde al desarrollo inmobiliario que se ejecuta a partir de los permisos y usos establecidos en las licencias de urbanismo y construcción. Dicha fase será desarrollada por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, inicia con el acta de inicio de obras y a partir del certificado de cumplimiento del punto de equilibrio y culmina con la entrega de las obras a los **PROMITENTES COMPRADORES** y/o a quién los **FIDEICOMITENTES** instruyan, previa revisión SARLAFT por parte de la **FIDUCIARIA.**

El alcance de esta fase incluye:

I. Una vez acreditado el **PUNTO DE EQUILIBRIO** definido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y validado por la **FIDUCIARIA,** el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** iniciará las obras de construcción del **PROYECTO.**

II. El **FIDEICOMITENTE DESAROLLADOR** deberá constituir las pólizas de todo riesgo constructor, en donde el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** tendrá la calidad de beneficiario, y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá mantener las pólizas vigentes por la duración de las obras.

III. Efectuar los giros a favor de quienes señale el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo al presupuesto aprobado y previo visto bueno del **INSPECTOR DE PAGOS,** hasta la concurrencia de los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

IV. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO**, si lo hubiere, y las instrucciones de los FIDEICOMITENTES, según corresponda, en todo caso en Fondos de Inversión Colectivas administrados por la **FIDUCIARIA** o cuentas bancarias.

V. Entrarán así mismo a ser parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** todos los dineros que se reciban por cuenta de las ventas del **PROYECTO**, para lo cual la **FIDUCIARIA** recaudará y entregará los estados de cuenta conforme a las promesas y demás documentos suscritos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para soportar tales ventas.

VI. Una vez individualizada jurídicamente cada unidad de vivienda, esto es, teniendo cada una su respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y finalizada la construcción de cada unidad, y disponiendo de los servicios públicos y acceso para poder ser estas usadas, se suscribirán por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor y constructor responsable, y la FIDUCIARIA como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en calidad de **TRADENTE**, con cada comprador, las escrituras de compraventa de cada una de estas unidades.

VII. Una vez presentada la certificación de avance de obra con un porcentaje de 70% por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previo visto bueno del SUPERVISOR se procederá a conciliar contablemente el **FIDEICOMISO**

VIII. La escrituración y entrega de las unidades del **PROYECTO,** se hará de acuerdo con la licencia de construcción y sus modificaciones, y las promesas de compraventa suscritas con los **PROMITENTES COMPRADORES.**

IX. Elaboración por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del Reglamento de Propiedad Horizontal.

X. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** escriturará y entregará materialmente a cada comprador su unidad inmobiliaria, previa expedición del Certificado Técnico de Ocupación otorgado por el Supervisor Técnico Independiente y su respectiva protocolización en el folio de matrícula de la unidad inmobiliaria del comprador, en los términos de las Ley 1796 de 2016 y demás normas en la materia.

FASE DE LIQUIDACIÓN:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

I. Una vez cumplido el objeto del **FIDEICOMISO,** pagadas todas las obligaciones de este y entregados los excedentes a los **FIDEICOMITENTES,** se podrá liquidar el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** de conformidad con lo acordado más adelante.

CLÁUSULA SEXTA. - BIENES FIDEICOMITIDOS: El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** estará conformado por los siguientes bienes:

1. Los **INMUEBLES**, transferidos por **El FIDEICOMITENTE GESTOR** y con su respectivo estudio de títulos positivo realizado por la Dirección de Predios de la misma Entidad, en los términos previstos en el presente contrato a título de fiducia mercantil.

Predio	Localidad	Dirección	Matrícula	CHIP	Área
Villa Javier	San Cristobal	CL 8 SUR 6 11 CL 8 SUR 6 19 KR 6 8 31 SUR KR 6 8 51 SUR INT 1 KR 6 8 61 SUR KR 7 8 28 SUR KR 7 8 40 SUR KR 7 8 62 SUR KR7826SUR KR 7 8 66 SUR KR 6 8 43 SUR KR 6 8 49 SUR KR 6 8 51 SUR CL 8 SUR 6 09 KR 6 8 21 SUR	50S-853427 50S-853428 50S-171806 50S-1119633 50S-187397 50S-192610 50S-116908 50S-616531 50S-751225 50S-40404308 50S-149913 50S-436925 50S-187399 50S-563050 50S-1108633	AAA0001ADJH AAA0001ADHY AAA0001ADMS AAA0001ADRU AAA0001ADSK AAA0001ADDM AAA0001ADCX AAA0001ADAF AAA0001ADEA AAA0001ACZE AAA0001ADNN AAA0001ADOE AAA0001ADPP AAA0001ADKL AAA0001ADLW	2.815,07 m2

Estos **INMUEBLES** deberán encontrarse saneados en cuanto a su titulación y deberán estar debidamente determinadas las áreas de terreno destinadas al **PROYECTO,** según lo informado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

Serán igualmente parte de los bienes fideicomitidos todas las mejoras, edificaciones, obras de todo tipo e instalaciones que se realicen sobre los **INMUEBLES,** y se entenderán como aporte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

2. Recursos dinerarios que serán aportados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para el desarrollo del **PROYECTO.** Con la constitución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** aportará la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS MCTE ($300,000.oo), con la cual se aperturará un encargo fiduciario cuyo titular será el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

3. Recursos dinerarios derivados de las preventas en el marco de la comercialización del **PROYECTO**, aportados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

4. Recursos dinerarios transferidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para atender el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES.**

5. Recursos dinerarios derivados del crédito otorgado para el desarrollo del proyecto.

6. Las mejoras que accedan a los **INMUEBLES**, las cuales deberán ser indicadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y activadas por la **FIDUCIARIA**. En el evento, en que se pretendan aportar mejoras al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se requerirán los mismos soportes, pero adicionalmente será necesario anexar las copias de las facturas.

7. Recursos suministrados por el FIDEICOMITENTE GESTOR para atender el costo de las obras de urbanismo y mitigación, cuando ello se requiera.

8. Rendimientos financieros de los recursos dinerarios que reciba el **FIDEICOMISO** en especial los derivados de los siguientes:

   A. Los dineros derivados de las preventas, los cuales serán aportados al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Sin embargo, estos recursos no ingresarán al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** hasta tanto la **FIDUCIARIA** no tenga copia auténtica de la Radicación del Permiso de Ventas.
   B. Los dineros entregados por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** para el desarrollo de las obras de urbanismo y mitigación.
   C. Los dineros derivados de las ventas luego del punto de equilibrio.
   D. Los desembolsos de los créditos individuales que a los **PROMITENTES COMPRADORES** les sean otorgados por los financiadores respectivos.
   E. Los recursos provenientes de subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda del **PROYECTO.**
   F. Los recursos de los subsidios de vivienda que aporten los **PROMITENTES COMPRADORES** para su cierre financiero.

Este **PATRIMONIO AUTÓNOMO** se verá incrementado con los aportes que realicen **LOS FIDEICOMITENTES** y los demás bienes y recursos de que trata la presente cláusula.

PARÁGRAFO PRIMERO. – Los recursos dinerarios que sean aportados al **FIDEICOMISO** deberán ser dispuestos por la **FIDUCIARIA** en las subcuentas que para el efecto se instruyan**,** durante el lapso de recibo de recursos y hasta que se destinen al cumplimiento del objeto; la **FIDUCIARIA** podrá invertirlos, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la **FIDUCIARIA,** y/o en Cuentas Bancarias.

PARÁGRAFO SEGUNDO. – EL FIDEICOMITENTE GESTOR podrá solicitar a la **FIDUCIARIA** la restitución por el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES,** contra el desembolso realizado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. En dicho momento, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá los derechos fiduciarios equivalentes que representan los **INMUEBLES dependiendo del pago realizado** y **EL FIDEICOMITENTE GESTOR** para seguir ostentando la calidad de fideicomitente deberá hacer un aporte o un porcentaje del **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES** que se contabilizará en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como su aporte.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO TERCERO. - RENDIMIENTOS Y UTILIDADES. Los rendimientos y utilidades que produzcan los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se destinarán al desarrollo del objeto del presente Contrato en los mismos términos y condiciones aquí estipulados para los demás **BIENES FIDEICOMITIDOS.**

Para la disposición de los rendimientos y utilidades que produzcan los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se tendrá en cuenta: (i) lo establecido en el ordenamiento legal distrital o nacional en la materia; (ii) lo establecido en la ley respecto de las obligaciones urbanísticas; (iii) lo establecido en los conceptos emitidos por la Secretaria Distrital de Hacienda o la entidad competente en la materia; (iv) lo establecido en los convenios interadministrativos públicos o privados de los cuales se derivan las fuentes de recursos de los proyectos o negocios fiduciarios, toda vez que en los mismos se define su uso o destinación específica y (v) Las decisiones e instrucciones que se impartan desde el COMITÉ FIDUCIARIO en esta materia. En cualquier caso, se deberá tener en cuenta la diferenciación conceptual que existe entre rendimientos y utilidades pues de allí también se deriva su uso.

PARÁGRAFO CUARTO. Los bienes que conforman el patrimonio autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de la **FIDUCIARIA** y sólo garantizan 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, por lo tanto, las obligaciones que se contraigan en cumplimiento del objeto e instrucciones de este contrato, están amparadas exclusivamente por los activos de este patrimonio autónomo, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo la administración de la **FIDUCIARIA**, ni los que pertenecen al patrimonio de la **FIDUCIARIA**; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la **FIDUCIARIA** tampoco podrán perseguir los activos del presente patrimonio autónomo.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – TRANSFERENCIA: Los INMUEBLES identificados con los folios de matrícula Inmobiliaria No.50S-853428, 50S-751225,50S-1108633, 50S-192610, 50S-171806, 50S-149913, 50S-1119633, 50S-436925, 50S-187397, 50S-563050, 50S-40404308, 50S-116908, 50S-187399, 50S 616531 y 50S-853427 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, fueron transferidos por Metrovivienda (hoy Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá) al PAS VILLA JAVIER, mediante Resolución No. 270 del 23 de diciembre de 2014.

PARÁGRAFO.- La **FIDUCIARIA** no responde por hechos materiales y/o legales que puedan llegar a afectar los **INMUEBLES**, tales como, expropiaciones, cesiones obligatorias, gravámenes de cualquier clase y cualquier otra clase de afectaciones sea que tengan origen público o privado y así lo aceptan en forma irrevocable **LOS FIDEICOMITENTES**, quienes renuncian a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza en contra de la **FIDUCIARIA** que se relacione directa o indirectamente con lo antes señalado. Teniendo en cuenta que los INMUEBLES ya se encuentran transferidos al PATRIMONIO AUTÓNOMO, a partir de la suscripción del presente documento el obligado será el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, salvo que tales hechos tengan causa anterior a su vinculación

CLÁUSULA OCTAVA. - TENENCIA DE LOS INMUEBLES: LA FIDUCIARIA entregará mediante documento privado, a título de comodato precario la custodia y tenencia de los **INMUEBLES** al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para que este desarrolle en los términos del presente contrato, el **PROYECTO** y será quien responderá ante **LA FIDUCIARIA** y ante los **PROMETIENTES COMPRADORES** del proyecto, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los **INMUEBLES**. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se comprometerá a darle el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

y a efectuar la vigilancia y protección del bien, comunicando a **LA FIDUCIARIA** cualquier acto de perturbación de la propiedad. **LA FIDUCIARIA** podrá revocar la custodia y tenencia a que se refiere esta cláusula en cualquier momento, con el sólo requerimiento escrito en ese sentido, cuando se presente perturbación en la tenencia o cuando se le dé al bien un uso diferente para el cual se ha entregado. En el evento de la revocatoria antes mencionada, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se comprometerá a entregar el bien, junto con las mejoras en él efectuadas, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios a más tardar el quinto día calendario siguiente al de la fecha de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente dicha entrega. Esta obligación de hacer será exigible con la sola presentación de este contrato, sin necesidad de constitución en mora. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá cancelar a título de multa al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** la suma de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la entrega de los **INMUEBLES**, dicha obligación será exigible por la vía ejecutiva.

PARÁGRAFO.- Toda vez que los **INMUEBLES** sean entregados a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** (en calidad de COMODATARIO) a título de comodato, **LA FIDUCIARIA** (en calidad de COMODANTE) no responderá por la conservación, mantenimiento, custodia, gastos y demás aspectos que se relacionen directa o indirectamente con los **INMUEBLES** y así lo acepta en forma irrevocable el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los **PROMETIENTES COMPRADORES,** quienes renuncian a iniciar, tramitar coadyuvar y/o impulsar directamente o por interpuesta persona, cualquier reclamación, trámite y/o acción administrativa, judicial, prejudicial extrajudicial y/o de cualquier otra naturaleza en contra de la **FIDUCIARIA** que se relacione directa o indirectamente **.**

CLÁUSULA NOVENA. – AVALÚOS. Por la tipología del negocio fiduciario y por el monto por el que reconocerán éstos en la contabilidad del PATRIMONIO AUTÓNOMO, las Partes manifiestan que no hay lugar a hacer avalúos sobre el INMUEBLE. En todo caso y en el evento en que se requiera, por cualquier causa, hacer una valoración del INMUEBLE, podrá ser será contratada y pagada por los FIDEICOMITENTES y realizada por un experto independiente y que tenga capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la valoración de inmueble, con la periodicidad que será determinada por los BENEFICIARIOS y, desde ahora, los FIDEICOMITENTES liberan a la FIDUCIARIA de cualquier obligación y responsabilidad respecto de tal valoración y/o por la omisión de los FIDEICOMITENTES en su contratación, caso este último en que el FIDUCIARIO podrá dar por terminado el presente Contrato. O podrá ser aportado por el FIDEICOMITENTE GESTOR y elaborado por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital -UAECD- entidad que tiene dentro de sus funciones "Elaborar avalúos comerciales a organismos o entidades distritales y a empresas del sector privado que lo soliciten (Acuerdo 257 de 2006, adicionada por el Acuerdo 761 de 2020) De cualquier forma, el FIDUCIARIO no responderá por la contratación de tal valoración, los terceros a quienes el FIDEICOMITENTE les encargue hacerla, la idoneidad de éstos ni por el contenido de dicha valoración.

CLÁUSULA DÉCIMA. - RESPONSABILIDAD: El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (en su calidad de COMODATARIO) responderá ante **LA FIDUCIARIA** (en calidad de COMODANTE) y ante los terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le dé a los **INMUEBLES** entregados a título de comodato precario. Así mismo el COMODATARIO se comprometerá a darle al **INMUEBLES** el uso y la destinación específica que por su naturaleza le corresponda y a efectuar la vigilancia correspondiente y protección del bien, comunicando al COMODANTE cualquier acto de perturbación de la propiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Se dejará constancia expresa que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y COMODATARIO es el constructor, promotor y gerente del **PROYECTO**. En consecuencia, es el responsable de los eventos previstos en el contrato de Fiducia, razón por la cual responderá por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO.** Por lo tanto, será el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y COMODATARIO quien responderá por todo concepto ante la **FIDUCIARIA** en calidad de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

COMODANTE y los terceros adquirentes a quienes les sean transferidas las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO,** en las condiciones establecidas en el presente contrato de fiducia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR (en su calidad de COMODATARIO) acepta y autoriza a la **FIDUCIARIA** en calidad de COMODANTE para que establezca en las escrituras de compraventa de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, que quien saldrá al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Artículo 1895 y 1897 del Código Civil) y todos los demás que se pudieran llegar a presentar además de los casos previstos en la Ley, en todo momento será **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** Igualmente autoriza para que se indique y se deje constancia que **LA FIDUCIARIA** y COMODANTE no es constructor, gerente, promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del proyecto, saneamiento por vicios redhibitorios o de evicción, y que por lo tanto, será **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** (en su calidad de COMODATARIO) quien responderá por los mencionados conceptos ante **LA FIDUCIARIA** y COMODANTE y los **PROMETIENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda del **PROYECTO,** especialmente en lo que se refiere a la calidad y estabilidad de las unidades del **PROYECTO.** La transferencia de las unidades de vivienda se realizará en las condiciones establecidas dentro del contrato de Fiducia mencionado en el presente acto.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA. - VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES: Como se indicó en las definiciones dicho beneficio debe ser asumido y pagado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a favor del **FIDEICOMITENTE GESTOR** en los términos y condiciones definidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en su propuesta técnica y económica con la cual se vincula al **PROYECTO**, esto es la suma de DOS MIL SEIS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL PESOS ($2,006,650,000.oo), como se detalla a continuación:

a. Pago con Recursos Recaudados por el Proyecto

Pago	Porcentaje	Plazo Máximo	Documento para Verificación
1	**10%**	Treinta (30) días calendario posteriores a la certificación por parte de la Fiduciaria del cumplimiento por parte del DESARROLLADOR de las condiciones para el inicio de las obras del proyecto inmobiliario.	Certificación por parte de la Fiduciaria
2	**40%**	Al completar la escrituración y recibir la fiduciaria el pago total del treinta por ciento (30%) de las unidades del proyecto inmobiliario.	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración y pago de las unidades
3	**50%**	Al completar la escrituración y recibir la fiduciaria el pago total del sesenta por ciento (60%) de las unidades del proyecto inmobiliario.	Informe por parte de la fiduciaria del avance en la escrituración y pago de las unidades

b. Pago Anticipado

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

En caso de que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** requiera utilizar el predio como garantía de un Crédito Constructor, el **FIDEICOMITENTE GESTOR** deberá haber recibido el 100% del valor pactado del predio. **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá aportar como mínimo el 90% de dicho valor al **FIDEICOMISO** y el 10% restante podrá provenir de los recursos recaudados por el Proyecto en el mismo **FIDEICOMISO**, lo cual deberá certificar la **FIDUCIARIA**.

En la medida en que se restituya al **FIDEICOMITENTE GESTOR** su **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES**, los derechos fiduciarios que conforman el activo del **FIDEICOMISO** asociados al aporte de los **INMUEBLES,** irán siendo adquiridos de manera proporcional por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

EL FIDEICOMITENTE GESTOR para seguir ostentando la calidad de fideicomitente deberá hacer un aporte o un porcentaje del **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES** que se contabilizará en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como su aporte.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. - INSTRUCCIONES ESPECIALES: Para el desarrollo del presente contrato **LA FIDUCIARIA** seguirá las siguientes instrucciones:

1. Recibir y mantener a título de fiducia mercantil los **INMUEBLES** y sus mejoras sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO**, de acuerdo con las consideraciones antes señaladas.

2. **LA FIDUCIARIA** registrará en la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el valor por concepto de mejoras y/o construcciones que vayan siendo efectuadas en los INMUEBLES y que le sean reportadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo con las normas legales de contabilidad.

3. Con los recursos que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** realizar el giro a los proveedores, contratistas, constructores y de los demás gastos necesarios para el desarrollo del **PROYECTO,** de acuerdo con la instrucción, la aprobación y validación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo al presupuesto aprobado, hasta la concurrencia de los recursos existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

4. Invertir los recursos fideicomitidos, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, de conformidad con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO,** y las instrucciones del **LOS FIDEICOMITENTES**, según corresponda en todo caso en Fondos de Inversión colectivas administradas por la **FIDUCIARIA,** o cuentas bancarias.

5. Registrar todas las operaciones contables del fideicomiso.

6. Otorgar con cargo al **FIDEICOMISO** la escritura pública del reglamento de propiedad horizontal del **PROYECTO**, el cual debe ser proyectado y tramitado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, previa aprobación del **COMITÉ FIDUCIARIO**.

7. Suscribir los documentos de coadyuvancia que sean necesarios diligenciar ante la Secretaría Distrital de Planeación, Curaduría Urbana, empresas de servicios públicos domiciliarios y demás autoridades distritales, departamentales y/o nacionales, por parte de él **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

8. Suscribir los documentos que deba tramitar el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en desarrollo de la construcción, tales como declaraciones y pago de tributos, servicios públicos y los seguros que requiera la entidad que otorgue la financiación del **PROYECTO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

9. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quien comparecerá en su calidad de prometiente vendedor del **PROYECTO**, suscribirá las promesas de compraventa de las unidades de vivienda resultantes de éste.

10. El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en calidad de mero tradente y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en calidad de vendedor, enajenador y constructor responsable, transferirán las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO** de conformidad con los contratos de promesa de compraventa, que para el efecto haya suscrito el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, siempre y cuando la **FIDUCIARIA** se encuentre notificada de los mismos y que el **PROMETIENTE COMPRADOR** haya cumplido con todas las obligaciones derivadas del respectivo contrato. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** comparecerá en su calidad de constructor responsable, en las correspondientes escrituras públicas e indicando que saldrá al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Articulo 1895 y1897 del Código Civil) que se presenten en relación con los INMUEBLES.

11. Deducir de los recursos que se encuentren en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, cualquier pago obligatorio a que hubiere lugar, los gastos necesarios para la ejecución del negocio, y los gastos en que haya tenido en que incurrir en desarrollo del mismo, siempre y cuando cumplan con las autorizaciones correspondientes.

12. **LA FIDUCIARIA** rendirá cuentas comprobadas de su gestión a los **FIDEICOMITENTES**, por lo menos cada seis (6) meses y al momento de finalizar el presente contrato, en los términos establecidos por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de los informes mensuales que presente la **FIDUCIARIA** al **COMITÉ DEL FIDEICOMISO** de conformidad con lo indicado en el **MANUAL OPERATIVO**.

13. No obtenido el **PUNTO DE EQUILIBRIO** de ventas en el plazo previsto para ello, **LA FIDUCIARIA** procederá de conformidad con lo estipulado en la cláusula de liquidación.

Para efectos de la ejecución del **PROYECTO**, se ha previsto lo siguiente:

a) Las características básicas del **PROYECTO** y de las unidades que lo conformarán, son descritas en el documento denominado descripción del **PROYECTO VILLA JAVIER** que, como anexo, hace parte integral del presente contrato. En cuanto a las unidades, se ha previsto que el Proyecto constará de cincuenta y un (51) unidades de vivienda de interés prioritario y cuarenta y nueve unidades de vivienda de interés social, no obstante, se tendrá en cuenta lo aprobado en las licencias de construcción y sus modificaciones si las hubiere.

b) En el caso de requerirse modificar alguno de los puntos anteriores, por razones constructivas, de logística o de mercado, se requerirá la notificación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, y a los **PROMITENTES COMPRADORES** por escrito a la dirección electrónica que se tenga registrada, quienes en un lapso no mayor a cinco (5) días podrán desistir del negocio por dicha causa sin lugar a sanción alguna.

c) El desarrollo del **PROYECTO** se delimitará físicamente de acuerdo con la descripción del **PROYECTO** anexa a este contrato y lo aprobado en las licencias de construcción y sus modificaciones si las hubiere.

d) Conforme a lo indicado en la Cláusula Tercera, el desarrollo del **PROYECTO** tendrá 3 fases.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

e) Para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO** se deberán tener en cuenta los siguientes requisitos técnicos, legales y financieros a cumplir durante la fase previa, no obstante son netamente enunciativos, pues el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será quien los determine: (i) Dentro de los requisitos técnicos, se encuentra el contar con todos los diseños para adelantar el **PROYECTO**, el cronograma y presupuesto de obra; (ii) Los requisitos legales consisten en contar con todas la licencias y permisos que se requieran para el urbanismo, división, construcción y ventas del **PROYECTO**, la existencia de un estudio de títulos con concepto favorable elaborado por un abogado aceptado por **LA FIDUCIARIA** o en su defecto realizado por la Dirección de Predios del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, en el sentido de que los **INMUEBLES** no presentan problemas que afecten su tradición, limiten el dominio o los ponga fuera del comercio, y que se encuentran libre de condiciones resolutorias o gravámenes y haber hecho o planteado las contrataciones necesarias para adelantar la construcción; y (iii) los requisitos financieros consisten en conseguir el denominado punto de equilibrio financiero, esto es, el apalancamiento necesario para adelantar y finalizar la construcción, los cuales en este caso se han previsto teniendo como base las preventas del **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - SEPARACIÓN PATRIMONIAL: Para todos los efectos legales, los **BIENES FIDEICOMITIDOS** que hacen parte de éste **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y con los que se obligan a transferir **LOS FIDEICOMITENTES** se constituye el **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO FC – VILLA JAVIER**, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto de este contrato, y que se mantendrá separado del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por **LA FIDUCIARIA**.

Los bienes que conforman el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no forman parte de la garantía general de los acreedores de **LA FIDUCIARIA** y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato de conformidad con lo establecido en los artículos 1.227 y 1.233 del Código de Comercio.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. – BENEFICIARIOS: El **FIDEICOMITENTE GESTOR** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrán la calidad de beneficiarios de la siguiente manera:

BENEFICIARIO	***PORCENTAJE***	***TIPO***
FIDEICOMITENTE GESTOR FIDEICOMITENTE APORTANTE	*100%*	*Inmuebles*
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	*100%*	*Recursos Dinerarios para el Proyecto de Vivienda*

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Nota: Anualmente se definirán estos % de acuerdo con la participación que tenga determinada contablemente la fiduciaria como vocera y administradora del fidecomiso.

Nota: una vez pagado el inmueble por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y sea restituido en dinero el valor del inmueble al FIDEICOMITENTE GESTOR se hará necesario un aporte de $300.000 pesos por parte del FIDEICOMITENTE GESTOR para que mantenga su calidad de FIDEICOMITENTE GESTOR dentro del PATRIMONIO AUTONOMO.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los beneficios de los FIDEICOMITENTES se determinan, así:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Respecto de las utilidades del **PROYECTO,** liquidables sobre las ventas totales de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO que lo conforman, que se causarán contra la escrituración de tales Unidades y se liquidarán y pagarán en la siguiente forma:

Por las labores de promoción y comercialización del **PROYECTO** tendrá derecho a recibir una suma igual al 6,0% del valor real y total de las ventas netas del **PROYECTO**.

Liquidación y Forma de Pago. Este beneficio será liquidado y pagado durante el plazo establecido en el programa de obra para la ejecución de la construcción, en cuotas mensuales. Para el efecto el porcentaje del 6,0% se aplicará sobre las ventas estimadas según la factibilidad del **PROYECTO**, no obstante, durante la liquidación del **PROYECTO**, las partes deberán verificar que el 6,0% corresponda al valor real y total de las ventas netas del **PROYECTO**. La validación de este porcentaje estará en cabeza del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien lo deberá certificar a la Fiduciaria previo al correspondiente pago.

Por las labores de Construcción tendrá derecho a recibir una suma igual al 10% del valor final de los costos directos del Proyecto

Liquidación y Forma de Pago. Este beneficio será pagado durante el plazo establecido en el programa de obra para la ejecución de la construcción, en cuotas mensuales. Para el efecto el porcentaje del 10% se aplicará sobre los costos directos de construcción del Proyecto, aceptados antes de la iniciación de la construcción en la factibilidad del Proyecto. No obstante, durante la liquidación del Proyecto, las Partes deberán verificar que el 10% corresponda al valor real y total de los costos directos de construcción del **PROYECTO**.

No obstante, lo anterior, ninguna suma de dinero podrá ser girada al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sino se verifica el cumplimiento de los siguientes requisitos:

i. Cumplimiento de las condiciones de **PUNTO DE EQUILIBRIO FINANCIERO**

ii. Presentación de una certificación del avance de obra expedida por el **PERITO** al **FIDUCIARIO**; sólo sobre dicho porcentaje certificado por el **PERITO** se pagarán los honorarios de las labores de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO**.

iii. Disponibilidad de recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cumplidas primero las obligaciones de pago que requiera el desarrollo del **PROYECTO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

iv. Disponibilidad de recursos en la caja del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para efectuar los pagos de que trata el presente parágrafo.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR recibirá mensualmente vía anticipo de beneficio el 6,0% de las ventas y el 10% de los costos de construcción, en los términos y condiciones de que trata el presente parágrafo y siempre y cuando el flujo de caja del PATRIMONIO AUTÓNOMO así lo permita.

EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTA RenoBo: Su beneficio consiste en el pago del **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES**, así como los rendimientos generados por sus aportes realizados para la realización de obras de urbanismo y de mitigación, si las hubiere, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo Tercero de la Cláusula Cuarta.

PARÁGRAFO SEGUNDO: No obstante lo anterior, el Fideicomitente Desarrollador podrá pedir a la Fiduciaria mediante comunicación escrita que le transfiera recursos a título de utilidades, anticipo de utilidades y/o restitución de aportes, siempre y cuando se hayan atendido las obligaciones de pago al **FIDEICOMITENTE GESTOR,** el proyecto se encuentre en un porcentaje de ejecución del 80% y cuando dentro del Fideicomiso existan los recursos suficientes 80% y cuando dentro del Fideicomiso existan los recursos suficientes para atender las obligaciones a cargo del Fideicomiso.

PARÁGRAFO TERCERO:BENEFICIARIOS FISCALES: Son los FIDEICOMITENTES, quienes perciben los rendimientos o mayores valores de los recursos del **PROYECTO**, así mismo que la fuente de recursos de este **FIDEICOMISO** corresponde a la obligación urbanística, denominada provisión suelo VIS/VIP mediante compensación en dinero, el beneficiario fiscal es la Secretaria Distrital del Hábitat por ser el titular de los recursos y por tanto de sus rendimientos, también lo será la RenoBo de acuerdo con el porcentaje de participación de los recursos propios que aporte directamente o a través de alguno de sus fideicomisos y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por los recursos que aporte este último

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - PROMOCIÓN DEL PROYECTO: La gestión de ventas de las unidades de vivienda que conforman el **PROYECTO** será realizada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o el tercero que éste designe, salvo que el **COMITÉ DEL FIDEICOMISO** en pleno tome una decisión diferente en la forma establecida en el presente contrato, esto es por unanimidad.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es irrevocable, en consecuencia, no podrá darse por terminado, modificarse total o parcialmente ni en sus transferencias, ni en su objeto e instrucciones de manera unilateral por **LOS FIDEICOMITENTES** mientras existan obligaciones a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y no se cuente con previa aprobación de la **FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA. - PROCEDIMIENTO PARA LA VENTA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA DE EL PROYECTO: Para la enajenación de las unidades de vivienda resultantes del proyecto se realizará el siguiente procedimiento:

1. Firma de los contratos de Promesa de Compraventa: Serán suscritas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en virtud del presente contrato y el tercero interesado en adquirir la unidad de vivienda, las cuales deberán contener por lo menos los elementos que se describen a continuación:

   1.1. La determinación expresa e inequívoca de la unidad objeto de venta.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

1.2. La manifestación expresa del prometiente comprador de que conoce y acepta que **LA FIDUCIARIA**, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en dicho contrato.

1.3. La manifestación expresa del promitente comprador de que conoce y acepta que el valor de la promesa deberá consignarlo en favor del **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** en la cuenta que para el efecto se le indique en el mismo contrato, debiendo conservar siempre sus comprobantes de pago y absteniéndose de entregar recursos en cuentas diferentes a la indicada o directamente a cualquier persona natural o jurídica, so pena de que no se reconozcan las sumas entregadas incumpliendo con los mecanismos establecidos.

1.4. La manifestación expresa de que conoce y acepta los plazos previstos para el desarrollo del proyecto.

1.5. La inclusión de las demás cláusulas que sean propias de la naturaleza de la promesa de compraventa.

PARÁGRAFO PRIMERO. – LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el modelo de contrato de promesa de compraventa que deberá ser utilizado, de acuerdo con las estipulaciones del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Si el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** modifica cualquiera de las cláusulas del modelo de contrato de promesa de compraventa sin la autorización de **LA FIDUCIARIA**, será responsable ante este último y frente a los terceros por cualquier circunstancia que la modificación implique, evento en el cual deberá consignar en las cuentas del fideicomiso una suma igual a la estipulada como arras en el contrato de promesa de compraventa.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- PROCEDIMIENTO DE FIRMA DE LAS ESCRITURAS DE TRANSFERENCIA DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA DEL PROYECTO.- LA FIDUCIARIA entregará al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el modelo de escritura pública de transferencia de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**, la cual deberá ser suscrita por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como mero tradente y por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor, enajenador y constructor responsable, en donde el adquirente declarará que conoce y acepta que **LA FIDUCIARIA**, no es ni constructor, ni gerente, ni interventor, ni promotor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad o precio del bien que se determine en dicho contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO. - El **PATRIMONIO AUTÓNOMO** como mero tradente y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como vendedor, enajenador y constructor responsable, transferirán a los **PROMETIENTES COMPRADORES** las unidades de vivienda resultantes del proyecto de construcción que les corresponda, de conformidad con los contratos de promesa de compraventa suscritos, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en el pago del precio pactado. Esta obligación se entenderá cumplida con la suscripción por parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de los documentos correspondientes según la respectiva solemnidad.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como constructor responsable del proyecto suscribirá las escrituras públicas de transferencia de las UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO declarando que transfiere las mejoras realizadas al lote sobre el cual se desarrolló el proyecto y que conoce y acepta cada una de las obligaciones que se desprenden del mismo, especialmente en lo que respecta a saneamiento de vicios redhibitorios y de evicción, y en los demás casos de ley.

PARÁGRAFO TERCERO. - El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** suscribirá las escrituras públicas de transferencia de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**, declarando que éste será quien salga al saneamiento tanto de los vicios redhibitorios (Artículo 1916 del Código Civil), como los de evicción (Articulo 1895 y1897 del Código Civil). El **FIDEICOMITENTE GESTOR** será quien asuma la obligación de saneamiento por evicción en relación con el **INMUEBLE** sobre el cual se desarrolló el **PROYECTO**.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - TERMINACIÓN Y TERMINACIÓN ANTICIPADA: El presente Contrato terminará por (i) vencimiento del término de duración, (ii) agotamiento del objeto contractual, (iii) imposibilidad de desarrollar el objeto y (iv) por las demás causas previstas en el presente contrato y en la ley que no requieran pacto expreso. En estos eventos así se lo comunicará la **FIDUCIARIA** a los **FIDEICOMITENTES,** para proceder a la liquidación del Contrato conforme a las estipulaciones de éste.

También podrá terminarse anticipadamente por:

a. Causales legales o contractuales a que haya lugar, en cuyo caso, la **FIDUCIARIA** así deberá comunicárselo por escrito a los **FIDEICOMITENTES,** con una antelación mínima de quince (15) días calendario a aquel en que piense hacer efectiva la terminación;
b. Decisión judicial en firme que desconozca los derechos de la **FIDUCIARIA** y/o de los **FIDEICOMITENTES** sobre los **BIENES FIDEICOMITIDOS**;
c. Cualquier acción legal contra el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** que impida el desarrollo del objeto del presente Contrato;
d. Incumplimiento por parte de los **FIDEICOMITENTES** a las obligaciones de pagar (i) la remuneración de la **FIDUCIARIA** y (ii) los gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuando éste carezca de los recursos necesarios;
e. La apropiación indebida por parte de los **FIDEICOMITENTES** de cualquiera de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, sin perjuicio de que la **FIDUCIARIA** pueda iniciar las acciones judiciales a que haya lugar por este hecho, y;
f. Cualquier circunstancia sobreviniente que impida la ejecución del presente Contrato de Fiducia y que no sea subsanada por los **FIDEICOMITENTES** en el término que para ello fije la **FIDUCIARIA**, si éste lo estima conveniente.

PARÁGRAFO PRIMERO. Tratándose de terminación por el incumplimiento de las obligaciones de los **FIDEICOMITENTES** consistentes en pagar (i) la remuneración de la **FIDUCIARIA** o (ii) los gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** cuando éste carezca de los recursos necesarios, o por cualquiera otra de las causales reguladas en el presente Contrato o en la ley, la **FIDUCIARIA** enviará a los **FIDEICOMITENTES** una comunicación manifestando su voluntad de terminar el presente Contrato para que los **FIDEICOMITENTES** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, subsane la causal de terminación consistente en su incumplimiento o cualquiera otra causal que sea subsanable. Hecha la subsanación, el Contrato continuará su desarrollo y, en caso contrario o en el evento en que los **FIDEICOMITENTES** guarden silencio, la **FIDUCIARIA** queda expresa e irrevocablemente autorizada por los **FIDEICOMITENTES** para terminar y liquidar el presente Contrato, incluso unilateralmente, previa rendición final de cuentas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La terminación anticipada del Contrato de Fiducia no implica incumplimiento o responsabilidad de la **FIDUCIARIA**, ni generará indemnización a favor de los **FIDEICOMITENTES** salvo que la **FIDUCIARIA** viole la responsabilidad a que lo somete la Ley.

PARÁGRAFO TERCERO. Terminado el presente Contrato, previamente a su liquidación y una vez pagados los pasivos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y las comisiones fiduciarias, se restituirán los **BIENES FIDEICOMITIDOS** a los **FIDEICOMITENTES** o se transferirán a quien corresponda de conformidad con las instrucciones aquí contenidas o las que sea procedente impartir y la **FIDUCIARIA** deba acatar conforme a las estipulaciones del presente Contrato. La transferencia de los **BIENES FIDEICOMITIDOS** se hará en la forma prevista por la Ley para esta clase de activos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA. - EFECTOS DE LA TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Terminada la construcción del **PROYECTO** o una vez presentada alguna de las causales legales o contractuales para la terminación del presente contrato, se inicia la de liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la cual tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevará el siguiente orden:

1. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del **PROYECTO**, dentro de los treinta (30) días siguientes a la terminación de la construcción, remitirá el acta de terminación de la obra con toda la información necesaria para efectuar los pagos y el estado de las obligaciones y créditos en cabeza del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y/o el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con ocasión al desarrollo del presente proyecto.
2. **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** procederá al pago de los pasivos del fideicomiso y a la cancelación de todas las obligaciones contraídas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en desarrollo del objeto del presente contrato. En caso de no existir recursos suficientes para cubrir todas las obligaciones pendientes, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** está en la obligación de suministrar al fideicomiso las sumas de dinero necesarias para cancelar dichas obligaciones. En caso de existir sobrecostos en el desarrollo del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** asumirá el pago de los mismos, realizando el pago directo.
3. **LA FIDUCIARIA** entregará a los **FIDEICOMITENTES** la rendición final de cuentas de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones dentro de los quince (15) días siguientes a la entrega de las cuentas, se habrá terminado y liquidado satisfactoriamente el presente contrato y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con el mismo, y se entenderá terminado sin más actos o requisitos. Durante el período de la liquidación, sólo procederán para la **FIDUCIARIA**, gestiones directamente relacionadas con tal fin.
4. En caso de que una vez liquidado el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** reciba requerimientos por parte de la DIAN o de cualquier otra autoridad pública dentro de los dos (2) años siguientes a dicho evento, la **FIDUCIARIA** requerirá formalmente a **LOS FIDEICOMITENTES** para que éste asuma dicha obligación, so pena de repetir judicialmente contra él, y para cubrir las obligaciones derivadas de este evento, la **FIDUCIARIA** podrá conservar los pagarés suscritos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y hacerlos exigibles.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Si una vez realizados los pagos identificados en los numerales anteriores quedaren **EXCEDENTES**, serán puestos a disposición de los **FIDEICOMITENTES** en los términos acordados en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento en que alguna de las partes de este contrato no sea localizable, la **FIDUCIARIA** procederá a la liquidación del presente contrato sin la comparecencia de la misma, siempre y cuando se haya remitido mediante correo certificado la rendición final de cuentas y haya transcurrido un término de diez (10) días hábiles desde la fecha de envío de la rendición final de cuentas. De existir saldos de recurso a favor de la

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

parte no localizable se constituirá por la **FIDUCIARIA** un depósito judicial a favor de tal parte y en caso de existir bienes de otra naturaleza el **COMITÉ DEL FIDEICOMISO** decidirá la forma de su realización.

CAPÍTULO III. ESTAMENTOS

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA. - COMITÉ FIDUCIARIO: Es el órgano de coordinación y control del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** el cual se encuentra por seis (6) miembros de la siguiente manera: dos (2) representantes del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, dos (2) representantes del **FIDEICOMITENTE GESTOR,** un (1) miembro cuya elección se hará conjuntamente entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y un (1) miembro de la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **PATIRMONIO AUTÓNOMO**, este último asistirá al Comité con voz pero sin voto, pero siempre contará con la facultad de veto. El Comité del Fideicomiso sesionará cuando **LAS PARTES** así lo soliciten o una vez semestralmente o cuando se requiera a partir de la fecha de firma del presente Contrato de Fiducia, siendo su secretario **LA FIDUCIARIA**, quien deberá levantar las actas de este.

El Comité se reunirá todas las veces que sea necesario, por convocatoria escrita de la **FIDUCIARIA** o de cualquiera de sus miembros, y cuando menos una vez en semestralmente o cuando se requiera en la ciudad de Bogotá, D.C., o en el lugar que sea indicado por la **FIDUCIARIA** en la convocatoria.

El Comité deliberará con la presencia de la totalidad de sus miembros y la toma de decisiones se hará por unanimidad.

Cada uno de estos miembros deberá presentarse a través de su representante legal o apoderado debidamente facultado, acreditando su calidad presentando el respectivo poder autenticado.

Adicionalmente a las previstas en el presente contrato, las funciones del **COMITÉ FIDUCIARIO** serán las siguientes:

a) Efectuar seguimiento al desarrollo de la obra que adelante el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/DESARROLLADOR** a través de los informes que le presente este último; estos informes deben contemplar por lo menos:

   - Estados financieros mensuales del proyecto.
   - Informe sobre ejecución presupuestal.
   - Informe de avance físico contra programación.
   - Informe de aplicación del flujo de fondos.
   - Informe sobre el estado de desembolso y atención del costo de los créditos.

b) Aprobar o improbar los informes que le presente la **FIDUCIARIA** y los **FIDEICOMITENTES**.

c) Dar instrucciones a la **FIDUCIARIA** sobre la manera como debe actuar ante cualquier otra circunstancia o imprevisto que surja en el desarrollo del **PROYECTO**.

d) En caso de que a través de los informes de los **FIDEICOMITENTES** o de la **FIDUCIARIA** se determine que la inversión en la obra no corresponde a las sumas trasladadas, el Comité podrá dar instrucciones diferentes a la **FIDUCIARIA** para efectuar el desembolso de los recursos.

e) Exigir al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR/DESARROLLADOR** el cumplimiento de los requisitos legales en lo que concierne a la obra, así como la constitución de las garantías estipuladas a los diferentes contratistas tales

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

como Póliza de Todo Riesgo, de Responsabilidad Civil y de Salarios - Prestaciones Sociales, así como las demás que sean necesarias.

PARÁGRAFO PRIMERO. De cada reunión del Comité se elaborará un acta que será firmada por quienes actúen en ella, en donde se dejará constancia de la fecha, hora y lugar de la reunión, el nombre de los asistentes, indicando si comparecen en nombre propio o a través de apoderado, los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y las constancias dejadas por los asistentes, la cual se asentará en una carpeta de actas de la **FIDUCIARIA**. Las decisiones consignadas en estas actas no tendrán la facultad de modificar el texto del presente contrato y en el evento de presentarse conflicto entre el contenido de éstas y el texto del contrato primarán las disposiciones contenidas en el contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA. – SUPERVISOR DEL CONTRATO: Es el tercero designado por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** para la verificación del cumplimiento de las obligaciones del presente contrato, sin perjuicio de las disposiciones legales relacionadas con la supervisión técnica del **PROYECTO,** que en todo caso estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.** La persona designada por el **FIDEICOMITENTE GESTOR** será comunicada expresamente por escrito remitido a la **FIDUCIARIA.**

CAPÍTULO IV.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En virtud del presente contrato la **FIDUCIARIA** adquiere los siguientes derechos y contraer las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1) Debitar cuando sea necesario de los recursos administrados, las sumas a que tenga derecho por concepto de comisión fiduciaria y demás gastos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**. En caso de no existir recursos dentro del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** serán asumidos por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2) Instaurar las acciones judiciales a que haya lugar, en caso de que los **FIDEICOMITENTES** incumplan las obligaciones derivadas del presente contrato o de los documentos que hacen parte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

3) Invertir los recursos dinerarios que ingresen al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en los Encargos Fiduciarios o en las Cuentas Bancarias.

4) Recibir los **BIENES FIDEICOMITIDOS** libres de todo tipo de cesiones, gravámenes, y/o limitaciones al dominio.
5) Renunciar a su gestión en los términos previstos en el artículo 1.232 del Código de Comercio y demás normas concordantes.

6) Las demás establecidas por la ley y el presente contrato.

PARÁGRAFO: En caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** no lleguen a suministrar los recursos suficientes para cumplir con el objeto del presente contrato, se configurará causal de extinción del negocio fiduciario, el cual dará lugar a la terminación unilateral anticipada por parte de **LA FIDUCIARIA**, sin que ello implique ningún tipo de indemnización a favor de **LOS FIDEICOMITENTES.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

B. OBLIGACIONES: Las obligaciones estipuladas a cargo del FIDUCIARIO en las cláusulas precedentes, especialmente en las cláusulas de OBJETO Y FINALIDAD y, todas aquellas que en cumplimiento de ese objeto e instrucciones especiales sean contraídas por el FIDUCIARIO, únicamente serán atendidas con los **BIENES FIDEICOMITIDOS** adquiridos por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a cualquier título y con ocasión de este Contrato de Fiducia, como lo dispone el artículo 1227 del Código de Comercio. Por lo tanto, cuando en este texto se mencione al FIDUCIARIO, como sujeto de esas obligaciones, se entenderá que se refiere al FIDUCIARIO, exclusivamente como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y que sus obligaciones quedan respaldadas con **los BIENES FIDEICOMITIDOS** y/o los activos vinculados a este Contrato de Fiducia, y no con los que integran el propio patrimonio del FIDUCIARIO.

En materia de administración e inversión de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**:

1. Recibir y administrar los **BIENES FIDEICOMITIDOS** aportados directamente por los **FIDEICOMITENTES** o por terceros que actúen por cuenta de éste, y los demás señalados en el presente contrato., en subcuentas independientes y destinarlos de manera exclusiva al desarrollo del **PROYECTO** de conformidad con las instrucciones que en tal sentido le sean impartidas por **LOS FIDEICOMITENTES**.

2. Invertir **los BIENES FIDEICOMITIDOS**, mientras se destinan al cumplimiento del objeto del presente contrato, en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria y/o en Cuentas Bancarias.

3. Una vez cumplido el objeto del Contrato de Fiducia y siempre que no existan pasivos, gastos ni costos a cargo del **FIDEICOMISO** constituido, restituir a **LOS FIDEICOMITENTES**, los recursos existentes en las cuentas del **FIDEICOMISO**. Esto no aplica para el **VALOR PACTADO POR APORTE DE LOS INMUEBLES.**

PARÁGRAFO PRIMERO: Los **BIENES FIDEICOMITIDOS** aportados por el FIDEICOMITENTE GESTOR se entienden ejecutados presupuestalmente y por ende no pueden considerarse excedentes de liquidez de los aportantes, sin embargo, estos deberán ser invertidos en los mismos activos financieros autorizados por el Decreto 1525 de 2008, para la inversión de excedentes de liquidez de los establecimientos públicos, o en Fondos de Inversión Colectiva que reúnan las condiciones allí previstas, y de acuerdo lo establecido en el **MANUAL OPERATIVO**.

En materia de contabilidad de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**:

1. Llevar una contabilidad separada de los recursos administrados, de los de la **FIDUCIARIA** y de los otros fideicomisos que administre, así como de los activos administrado identificando de forma individual a cada uno de los aportantes;

2. Llevar contabilidad separada por fuente de financiación del programa y por etapas en caso de que el proyecto se desarrolle en más de una etapa, así como de los rendimientos generados por cada una de ellas;

En materia de ejecución del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del contrato.

2. Suscribir los CONTRATOS ACCESORIOS que se requiera para la ejecución del PROYECTO y los documentos que sean necesarios, siempre y cuando se encuentre el FIDEICOMISO habilitado para tales actuaciones y se cuente con la respectiva instrucción.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

3. Permitir a los contratistas, desarrollar por su cuenta y bajo su exclusiva responsabilidad el objeto contratado para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con los requisitos técnicos, financieros, administrativos y legales determinados por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en los procesos de selección correspondientes. En ningún caso, LA FIDUCIARIA será responsable de determinar los requisitos técnicos, financieros, administrativos y legales del PROYECTO, ni de los CONTRATOS ACCESORIOS por cuanto los mismos son responsabilidad exclusiva y excluyente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

4. Realizar, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los pagos a los contratistas, o además terceros indicados por los FIDEICOMITENTES, con cargo a los recursos del FIDEICOMISO y solamente hasta la concurrencia de los mismos, previo exigencia y cumplimiento de los requisitos establecidos en el Manual Operativo y en el presente contrato.

5. Garantizar la seguridad electrónica, para que el sistema opere en forma segura y con mínimo riesgo de violación y/o suplantación, mediante certificación de firmas en la autorización y en el proceso de pago.

En materia de administración de **INMUEBLES** transferidos al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**:

1. Suscribir las actas de recibo material de los INMUEBLES donde se desarrollará el PROYECTO, una vez transferidos al FIDEICOMISO

2. Suscribir el contrato de comodato precario de los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO, con el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,** de acuerdo con lo indicado por el COMITÉ FIDUCIARIO.

3. Otorgar coadyuvancias todas las veces que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** lo necesite con destino a efectuar trámites, permisos y autorizaciones para el desarrollo del proyecto inmobiliario ante las diferentes entidades bien sea del orden municipal, departamental o nacional, poder que se otorgará máximo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su solicitud.

4. Transferir las unidades privadas resultantes del desarrollo del PROYECTO, en favor de los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos hayan cumplido con el plan de pagos establecido en las promesas de compraventa y de conformidad con las instrucciones dadas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

5. Solicitar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las constancias de pago oportuno de los tributos que recaigan sobre los INMUEBLESS en que se ejecute el PROYECTO, desde el momento en que se entregue en comodato y hasta el momento en que los predios o parte de los mismos se mantengan bajo titularidad del FIDEICOMISO.

Otras obligaciones a cargo de la **FIDUCIARIA**:

1. Cumplir el objeto y las obligaciones propias e inherentes del Contrato Fiduciario en las condiciones, modos y plazos determinados en el presente Contrato.

2. Garantizar, mediante certificación presentada al supervisor del contrato, previo a la suscripción del acta de inicio, que cuenta con una póliza global bancaria con las siguientes coberturas:

   a. Infidelidad de empleados propios y de terceros, que estén bajo su supervisión y control.

   b. Pérdidas de valores en predios, incluyendo desaparición misteriosa.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

c. Fraudes y falsificaciones, incluyendo las pérdidas derivadas de operaciones comerciales fraudulentas y engañosas.

d. Anexo de delitos informáticos, incluyendo operaciones por internet.

e. Anexo de "professional indemnity", el cual debe incluir los deberes de custodia y pagos de los recursos, con sujeción a las obligaciones del contrato.

3. Informar a los **FIDEICOMITENTES** cualquier evento, incidencia, acontecimiento o situación del que tenga conocimiento, que altere o pueda alterar el desarrollo del fideicomiso y ejecutar las medidas pertinentes que para tal efecto le instruyan los **FIDEICOMITENTES** o los órganos contractuales.

4. Tomar las medidas necesarias para detectar y prevenir las actividades de lavado de activos y financiación del terrorismo, para lo cual deberá ejercer las acciones necesarias e implementar las herramientas y procedimientos correspondientes. En caso de presentarse situación relacionada con este aspecto, la FIDUCIARIA no deberá efectuar el pago a terceros solicitado, e informará a los **FIDEICOMITENTES.**

5. Pedir instrucciones a los órganos del **FIDEICOMISO**, de acuerdo con lo previsto en el **MANUAL OPERATIVO,** 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 suspendidas todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del órgano contractual correspondiente, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la **FIDUCIARIA.**

6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente contrato o de las instrucciones impartidas por los **FIDEICOMITENTES.** Cuando la **FIDUCIARIA** haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta por parte de la Superintendencia Financiera, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna.

7. Presentar los informes del FIDEICOMISO máximo dentro de los primeros diez (10) días hábiles del mes, de acuerdo con lo establecido en el contrato o **MANUAL OPERATIVO,** informes mensuales al COMITÉ FIDUCIARIO sobre el desarrollo y ejecución del contrato.

8. Rendir cuentas de su gestión a los **FIDEICOMITENTES** como mínimo cada seis (6) meses o en forma extraordinaria cuando la situación así lo amerite y al momento de liquidación del presente contrato, vía correo electrónico o correo certificado de conformidad con lo establecido por la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia. Si pasados quince (15) días calendario contado desde la entrega de las rendiciones de cuentas, la FIDUCIARIA no ha recibido ninguna objeción, se entenderá aceptada por parte de su destinatario.

9. La Rendición Final de Cuentas del Fideicomiso será remitida a los **FIDEICOMITENTES** por correo certificado a la última dirección registrada en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO.** En caso de no ser recibidas objeciones u observaciones a la Rendición de Cuentas dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de remisión de esta, se entenderá aceptada por los destinatarios y la **FIDUCIARIA** estará habilitado para continuar con el proceso de liquidación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO.**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

10. Responder, hasta la concurrencia de los recursos administrados, por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del contrato. Así mismo, realizar la declaración y pago ante la DIAN de los impuestos generados con ocasión de la ejecución del Contrato y de los distintos pagos que realice.

11. Responder oportunamente las solicitudes formuladas por los organismos de control por intermedio de los FIDEICOMITENTES, que se relacionen con las obligaciones a cargo de la FIDUCIARIA de acuerdo con el presente contrato.

12. Acatar las instrucciones, que, durante el desarrollo del contrato de fiducia, se impartan por parte de los **FIDEICOMITENTES**, siempre que las mismas guarden relación con el objeto contractual aquí estipulado.

13. Realizar las actividades descritas en el **MANUAL OPERATIVO** (anexo 3).

14. Presentar, conservar, custodiar y tener a disposición de los **FIDEICOMITENTES** o de cualquier otro organismo competente de control del Estado, los documentos relacionados con los pagos efectuados y de los extractos del movimiento de las cuentas del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y acompañar las visitas de los Organismos de Control del Estado en desarrollo del contrato, previo requerimiento en tal sentido.

15. Designar un delegado que haga parte del COMITÉ FIDUCIARIO con voz, pero sin voto, ejercer la secretaría del mismo y convocar el **COMITÉ FIDUCIARIO** en tal calidad.

16. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato, con excepción en casos de una decisión judicial en firme, orden, requerimiento o una solicitud oficial expedida, bien sea por un tribunal competente, entes de control, una autoridad u orégano judicial o legislativo con competencia para ello.

17. Representar judicial y extrajudicialmente al **FIDEICOMISO**, según lo previsto en las normas vigentes, en las estipulaciones del contrato de fiducia según las particularidades aplicables al fideicomiso y en las disposiciones del **MANUAL OPERATIVO.**

18. Abstenerse de desarrollar, directamente o por interpuesta persona, cualquier clase de conducta o comportamiento que sea o pueda ser considerada contraria a la Ley, a las buenas costumbres y/o a la moral social, especialmente, en lo relacionado con el trato a funcionarios públicos y el tratamiento que debe darse a los recursos y demás bienes de naturaleza estatal.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se deja constancia expresa que la **FIDUCIARIA** no es ni será constructor, ni gerente del **PROYECTO,** por lo tanto, será el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quién adelante el **PROYECTO,** quién responderá por todo concepto ante la **FIDUCIARIA,** ante el **FIDEICOMITENTE GESTOR** y cualquier tercero. De esta obligación se dejará constancia expresa en cada una de las escrituras públicas de las unidades inmobiliarias que resulten de la ejecución del **PROYECTO**, a las cuales deberán concurrir el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como desarrollador del **PROYECTO** y como comodatario**.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: La **FIDUCIARIA** se obliga a realizar diligentemente todos los actos necesarios para la ejecución del objeto de este contrato, y no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de los **FIDEICOMITENTES.**

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

PARÁGRAFO TERCERO: 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 de los recursos administrados, por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, siempre y cuando las inversiones sean efectuadas en los términos del presente contrato y las instrucciones del **COMITÉ FIDUCIARIO.** No obstante, si le asiste el deber profesional de alertar y presentar alternativas a los **FIDEICOMITENTES.**

PARÁGRAFO CUARTO: La **FIDUCIARIA** no asumirá responsabilidad alguna, por la insuficiencia de recursos en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO,** que impidan efectuar los giros o desembolsos objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO QUINTO: Es entendido por los **FIDEICOMITENTES** que la **FIDUCIARIA** no es constructor, comercializador, promotor, veedor, interventor, gerente ni vendedor del **PROYECTO** y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad, saneamiento o precio de las unidades inmobiliarias que resulten del desarrollo del **PROYECTO**, lo cual estará a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.**

PARÁGRAFO SEXTO: La gestión de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado, y responderá en todo caso por la culpa leve, la **FIDUCIARIA** no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios a los **FIDEICOMITENTES** ni a facilitar, con base en tales recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el **FIDEICOMISO.**

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES: En desarrollo del presente contrato **LOS FIDEICOMITENTES** adquieren los siguientes derechos y contraen las obligaciones que se señalan a continuación:

A. DERECHOS:

1. Exigir a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de las instrucciones, obligaciones contractuales y legales a su cargo conforme a los términos previstos en este contrato, y en el **MANUAL OPERATIVO.**

2. Exigir a la **FIDUCIARIA** las rendiciones de cuentas y los informes en los términos y plazos previstos en este contrato.

3. Exigir a la **FIDUCIARIA** que lleve una contabilidad separada para el manejo de los recursos del presente contrato.

4. Exigir a la **FIDUCIARIA** a la terminación de este contrato por causas contractuales o legales, proceder a la liquidación del patrimonio autónomo y a la restitución de los bienes que conforman el patrimonio autónomo, conforme a lo establecido en este contrato.

5. Exigir a la **FIDUCIARIA** alternativas de inversión de los recursos, cuando se evidencie que los mismos se encuentran en riesgo de disminución por asuntos referentes a la economía nacional o a la situación financiera de la **FIDUCIARIA**.

6. A participar en el **COMITÉ FIDUCIARIO** con voz y voto.

B. OBLIGACIONES:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

1. Transferir a la **FIDUCIARIA** a título de fiducia mercantil, directamente o a través de terceros que actúen por cuenta del **FIDEICOMITENTE GESTOR,** o de sus fideicomisos los recursos e **INMUEBLES**, a que se refiere el presente contrato.

2. Mantener indemne a la **FIDUCIARIA** en los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, en lo referente a los asuntos administrativos y financieros propios de la naturaleza del **FIDEICOMITENTE GESTOR.**

3. Informar oportunamente a la **FIDUCIARIA** de cualquier acción judicial o trámite administrativo del que tenga conocimiento, que pueda afectar los derechos y activos del **FIDEICOMISO**.

4. Informar por escrito a la **FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifiquen o cambien datos correspondientes a su dirección, domicilio, teléfonos, fax, razón social, representación legal, y en fin, cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto en la Circular Externa número cero siete (007) de mil novecientos noventa y seis (1996) expedida por la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera) y todas aquellas que la aclaren modifiquen o adicionen.

5. Asistir a los **COMITÉS FIDUCIARIOS** a los cuales sea convocado por la **FIDUCIARIA**.

6. Entregar la información solicitada por la **FIDUCIARIA** en los siguientes términos:

   6.1. Toda la documentación requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento del objeto del presente contrato, en los tiempos acordados por las partes y de esta manera procurar la mejor atención a las solicitudes que le presente la **FIDUCIARIA** durante el desarrollo de este.

   6.2. Entregar a la **FIDUCIARIA**, dentro de los tiempos que éste establezca en su requerimiento, la información contable y de cualquier otra naturaleza que sea requerida para transmitir en forma oportuna la información del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** a la Superintendencia Financiera de Colombia y/o a cualquier otra Entidad, de manera que **LA FIDUCIARIA** pueda cumplir los deberes legales a su cargo en esta materia.

7. Informar a la **FIDUCIARIA** la ocurrencia de aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal tales como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, la ocurrencia de cualquier embargo, y secuestro de que sean objeto sus bienes.

8. Suscribir solidariamente con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** los documentos que sean suscritos por la **FIDUCIARIA** como vocero del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

9. Obrar de buena fe en el cumplimiento de sus obligaciones.

10. Asumir los costos extrajudiciales, judiciales, arbitrales y demás originados en el arreglo de los conflictos que puedan suscitarse en el desarrollo del contrato. Los gastos citados comprenden la asunción por parte de **LOS FIDEICOMITENTES** de los honorarios de los abogados cuya contratación se realice en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** frente a terceros.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

11. Pagar los gastos correspondientes a revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa, o por cualquier otra causa.

12. **LOS FIDEICOMITENTES** no podrán ceder sus derechos fiduciarios dentro del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, prometiendo rentabilidades, sobre los derechos fiduciarios cedidos.

13. Abstenerse de desarrollar, directamente o por interpuesta persona, cualquier clase de conducta o comportamiento que sea o pueda ser considerada contraria a la Ley, a las buenas costumbres y/o a la moral social, especialmente, en lo relacionado con el trato a funcionarios públicos y el tratamiento que debe darse a los recursos y demás bienes de naturaleza estatal. En todo caso, los **FIDEICOMITENTES** mantendrán indemne a la **FIDUCIARIA** por cualquier evento derivado del incumplimiento de la obligación a su cargo aquí regulada.

14. Por conducto del **FIDEICOMITENTE GESTOR**, responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de **INMUEBLES** frente a la **FIDUCIARIA**, frente al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y frente a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO**.

15. Las demás asignadas por la Ley o por este contrato.

OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Adelantará la construcción del proyecto inmobiliario bajo su propia responsabilidad y riesgo y además ejercerá funciones de gestión, coordinación y control en procura de que cada una de las partes vinculadas al negocio, cumpla su encargo a satisfacción, ejerciendo, entre otras, las siguientes funciones:

1. De conformidad con lo establecido en el Parágrafo 2 Artículo 6 de ley 1537 de 2012, las obligaciones que establezcan las normas vigentes sobre las garantías relativas a la obra se entenderán como obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y no del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ni de los demás **FIDEICOMITENTES.**

2. De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** será titular de las licencias de construcción que se requieran para la ejecución del **PROYECTO**.

3. Asumir todas las obligaciones derivadas de la promoción, gerencia, comercialización, venta, supervisión técnica, construcción y entrega del **PROYECTO** y mantener indemnes a los demás **FIDEICOMITENTES** y a la **FIDUCIARIA** por cualquier reclamación administrativa o judicial relacionada con estos conceptos.

4. Constituir y prorrogar, cuando se requiera, las pólizas de seguro a favor del **FIDEICOMISO**, que se exijan en los términos de referencia del proceso de selección.

5. Suministrar a los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades de vivienda que ejecute información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

acabados y especificaciones de las unidades de dominio privado, en los términos establecidos en la Ley 1480 de 2011 - Estatuto del Consumidor.

6. Registrar y actualizar por lo menos una vez al año la(s) dirección(es), el número del teléfono, fax, apartado aéreo o central de comunicaciones a la cual se les deba dirigir la correspondencia, rendición de cuentas, reconvenciones e informaciones.

7. Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de las **UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO** resultantes del **PROYECTO** frente a la **FIDUCIARIA** y frente a los **PROMITENTES COMPRADORES**, así como de todo daño y perjuicio que pueda ocasionar la construcción a desarrollarse en los predios vecinos a la misma, lo cual implica sustituir económica y jurídicamente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en dicho sentido.

8. Suscribir un pagaré en blanco junto con la carta de instrucciones para llenarlo, con el objeto de garantizar el pago de las comisiones fiduciarias y otro, para asegurar el pago de las obligaciones en cabeza del **FIDEICOMISO**.

9. Obtener de la **FIDUCIARIA** autorización previa y escrita en el evento en que pretendan por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos publicitarios relacionados con la comercialización del **PROYECTO** sobre los **INMUEBLES** del **FIDEICOMISO**, cuando de algún modo se mencione a la Sociedad Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A. Lo anterior a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Circular Externa número 7 de 1.996 y a la circular 54 de 2004 expedidas por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera.

10. Pagar a la **FIDUCIARIA** la remuneración pactada, en caso de que no existan recursos disponibles en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

11. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá solicitar formalmente por medio de las instrucciones de giro a la **FIDUCIARIA** con respecto a los dineros necesarios para la ejecución del **PROYECTO**.

12. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá legalizar los desembolsos efectuados por la **FIDUCIARIA** en una relación discriminada que corresponde al avance de obra.

13. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá presentar al **COMITE FIDUCIARIO** un informe sobre el estado del desembolso y el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** presentará informe sobre la atención del costo de los créditos en caso de ser aplicable.

14. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pagará las cuentas mensuales que genere **LA FIDUCIARIA**, para atender los gastos del **FIDEICOMISO**, tales como tributos, comisiones, entre otros.

15. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a cubrir las insuficiencias de fondos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** para la normal atención del servicio de la deuda y el desarrollo del **PROYECTO**, aportando

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

los recursos adicionales, que sean requeridos con por lo menos ocho (8) días hábiles de anterioridad por la **FIDUCIARIA**, y en todo caso, los recursos deberán ser transferidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, a más tardar, el día hábil anterior al respectivo vencimiento.

16. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá asumir las obligaciones existentes en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, al momento de la liquidación de éste.

17. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a no recibir directo o por medio de sus agentes o empleados, dineros de los **PROMETIENTES COMPRADORES**, teniendo en cuenta que todos los recursos se deben canalizar en su recepción, por el presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, y transferir los recursos de la preventa en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

18. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga semestralmente, a certificar que los recursos que sean entregados por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** serán destinados única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**.

19. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a informar a los **PROMETIENTES COMPRADORES**, que la cartilla de fiducia inmobiliaria la pueden encontrar en la página WEB de la **FIDUCIARIA**.

20. Entregar la documentación exigida por la **FIDUCIARIA** para vincular a los **PROMITENTES COMPRADORES**.

21. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a poder acreditar los costos del desarrollo de la obra, en el presente **FIDEICOMISO** a presentar a la **FIDUCIARIA**:

    a. Formato de la Planilla de Costos junto con sus soportes, detallando cada uno de los rubros de obra por costos indirectos y directos en que se incurra, en el mismo. Se debe incluir en el formato que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** certifica que se declaró y pago lo relacionado con los impuestos que hubiere lugar. Este formato debe venir firmado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, su Contador y/o Revisor fiscal. Las mejoras al **PROYECTO** y legalización de costos se deben realizar todos los meses. Las mismas no se pueden dejar de activar o legalizar en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.
    b. No obstante, lo anterior, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tener a disposición de la **FIDUCIARIA**, los documentos y facturas originales, en caso de necesitarlos este último, por solicitud de parte de auditoría interna, revisoría fiscal y/o entes de control. En el evento, en que se pretendan aportar mejoras al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, se requerirán los mismos soportes, pero adicionalmente será necesario anexar las copias de las facturas.

22. EL **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tener a disposición de la **FIDUCIARIA**, los soportes y copia de las facturas electrónicas emitidas en virtud del mandato que sea otorgado, para todos los informes de costos del **PATRIMONIO AUTONOMO** en los términos de ley.

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

23. Deberá transferir al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los recursos necesarios para pagar los impuestos o contribuciones que se generen, incluyendo los costos de plusvalía que se deban pagar.

24. Tramitar las modificaciones que sean necesarias a las licencias y demás permisos requeridos para el desarrollo del **PROYECTO**, a fin de ajustarlos a lo señalado en el presente contrato.

25. Cumplir con las metas previstas para la estructuración y desarrollo del **PROYECTO**, en lo que respecta a recursos y tiempo, ajustándose al presupuesto y flujo de caja previsto.

26. Situar en los **INMUEBLES** una valla publicitaria de conformidad con las normas de planeación correspondientes y las indicaciones de la **FIDUCIARIA** donde se mencione a dicha sociedad como administradora de los recursos y pagos del **PROYECTO**.

27. Pagar las cuentas correspondientes a los gastos atinentes al desarrollo del **PROYECTO**, tales como tributos, pólizas, gastos legales, gastos de la obra, etc.

28. Tramitar la licencia válida o las modificaciones para la urbanización y/o construcción, la obtención de los servicios públicos y demás permisos que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**. Sin embargo, El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, es responsable por no construir en los términos aprobados en las licencias y permisos otorgados para el desarrollo del **PROYECTO**, y será responsable por este aspecto, frente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, la **FIDUCIARIA** y todos los terceros adquirentes de unidades de vivienda en el **PROYECTO**.

29. Coordinar la elaboración y gestión de la suscripción de los contratos a celebrarse para la comercialización de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO**.

30. Entregar con diez (10) días de antelación a la fecha de su suscripción, las minutas de los documentos que la **FIDUCIARIA** deba firmar en desarrollo de este contrato. La **FIDUCIARIA** se reserva el derecho de formular observaciones y aún de pedir el cambio de su contenido cuando considere que con ellos se desvía el objeto de este contrato o se pueden lesionar sus intereses o los de los **BENEFICIARIOS**.

31. Coordinar la presentación, trámite y subrogación de los créditos individuales que otorgue la entidad de crédito que vaya de financiar el **PROYECTO**.

32. Tramitar en el caso de ser necesario la obtención del permiso o sus modificaciones para la enajenación de las unidades de vivienda resultantes del **PROYECTO** expedido por la entidad competente o realizar el trámite que sustituya a éste.

33. Presentar al **COMITÉ FIDUCIARIO** un informe mensual proyectado de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, incluyendo honorarios, gastos legales, financieros, servicios públicos y en general cualquier rubro necesario para la conclusión del negocio.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

34. Responder jurídica y económicamente por su personal, quienes no tendrán relación laboral alguna con el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** ni con la **FIDUCIARIA**.

35. Cualquier otra que se derive de la naturaleza del contrato de construcción que deba suscribir para el desarrollo del presente contrato.

36. Ejecutar la construcción del **PROYECTO** de acuerdo con los planos aprobados, diseños especificaciones, ciñéndose estrictamente a las normas y reglamentaciones establecidas por las autoridades competentes.

37. Informar al **COMITÉ FIDUCIARIO** sobre cualquier cambio en los diseños, especificaciones y/o métodos constructivos, que sean necesario efectuar durante la construcción del **PROYECTO**.

38. Exigir a todos sus subcontratistas pólizas de garantía de manejo de anticipos, cumplimiento de contratos, estabilidad de las obras, pago de salarios y prestaciones laborales, de Todo Riesgo y de Responsabilidad Civil, de acuerdo con las políticas establecidas por el **COMITÉ FIDUCIARIO**.

39. Presentar mensualmente al **COMITÉ FIDUCIARIO** un informe de avance de obra.

40. Tramitar la legalización de las facturas, para su reembolso a través de la **FIDUCIARIA** y con cargo al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

41. **El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga en cumplimiento de las estipulaciones legales y en caso de aplicar normativamente a contratar al interventor del desarrollo del **PROYECTO**, el cual no tendrá relación alguna ni con la **FIDUCIARIA** ni el **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

42. Constituir las Pólizas que instruya la **FIDUCIARIA**, en desarrollo del **PROYECTO**, y/o ordenadas por la ley, en los términos de la Ley 1796 de 2016 y las circulares proferidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, tales como pólizas de riesgo a la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros, todo riesgo y responsabilidad civil, y póliza de amparo patrimonial entre otros.

43. Durante el periodo de amparo patrimonial, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** responderá, como obligado directo, por todas las obligaciones legales derivadas de la calidad de enajenador, tanto frente al **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, como la **FIDUCIARIA** y los terceros adquirentes de unidades de vivienda en el **PROYECTO**.

44. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a tramitar y obtener la certificación técnica de ocupación, cuando fuere necesario, en desarrollo del **PROYECTO**.

45. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a tramitar si aplica según la norma respectiva, la revisión de los diseños estructurales del **PROYECTO**, en los términos de ley.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

46. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a contratar la supervisión técnica independiente del **PROYECTO**, en los términos y en los casos establecidos en la ley.

47. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a incrementar en los términos de ley, los controles mínimos al desarrollo del **PROYECTO**, cuando no se requiera una supervisión técnica independiente del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

48. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no podrá hacer entrega de las unidades de vivienda del **PROYECTO** a los compradores, si estas no se encuentran completamente terminadas y habitables de acuerdo a lo establecido en el Anexo 4 en los términos de ley y si no ha obtenido el certificado de ocupación.

49. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a realizar, declarar y liquidar las retenciones sobre los pagos que se hagan en desarrollo del PROYECTO y a certificar de manera mensual que ha hecho las retenciones de impuestos correspondientes.

50. Todas las demás necesarias para el desarrollo del objeto del presente contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. – DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS. Además de los señalados en la ley y que se entienden incluidos en el presente Contrato, los **BENEFICIARIOS**, en su condición de beneficiario del presente Contrato, adquiere los derechos y contrae las obligaciones que se relacionan a continuación:

DERECHOS:

1. Recibir los beneficios establecidos en este contrato en los términos y condiciones acordados.

2. Recibir las rendiciones de cuentas en los términos estipulados en el presente Contrato.

3. Ejercer los derechos que legal y contractualmente le correspondan en su condición de **BENEFICIARIO.**

OBLIGACIONES:

1. Cumplir a cabalidad con las obligaciones señaladas a su cargo en el presente Contrato.

2. Prestar su colaboración a la **FIDUCIARIA** para el adecuado desarrollo del objeto del presente Contrato.

3. Suministrar la documentación que de tiempo en tiempo le sea solicitada por la FIDUCIARIA.

4. Las demás señaladas en el presente Contrato y en la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones que la **FIDUCIARIA** contrae por el presente instrumento son de medio y no de resultado.

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

LA FIDUCIARIA no es constructor, gerente, promotor, vendedor, auditor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del proyecto y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o precio de las unidades de vivienda resultantes del proyecto de construcción.

La presente cláusula hará parte de los contratos que se suscriban con los **PROMETIENTES COMPRADORES** y con los compradores.

CAPÍTULO V. COMISIONES, GASTOS Y OTROS.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA. GASTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Se consideran como gastos a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, los siguientes:

1. Gastos notariales, fiscales, parafiscales y demás que se generen con la constitución, modificación, ejecución, terminación y liquidación del presente Contrato, así como de los demás actos y contratos que celebre la **FIDUCIARIA** o el **FIDEICOMISO** en cumplimiento de lo establecido en este documento.

2. Gastos en los que deba incurrir la **FIDUCIARIA** para la defensa y conservación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y para la diligente ejecución del presente Contrato, así como los demás gastos propios del **FIDEICOMISO** como los seguros, las comisiones fiduciarias, comisiones de éxito, comisiones bancarias, entre otros.

3. Los gastos de revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada o dictaminada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa o por cualquier otra causa.

4. Los demás gastos razonables que autorice expresamente el **COMITÉ FIDUCIARIO.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Todos los gastos y costos serán cubiertos por el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** siempre y cuando existan recursos suficientes para ello, pero tales valores serán asumidos directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el evento en que en el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** no existan recursos suficientes para cubrirlos. La **FIDUCIARIA** no asume con recursos propios pagos derivados del presente Contrato, ocasionados por fuera del cumplimiento de sus obligaciones.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de que (i) el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** carezca de recursos para atender sus gastos y (ii) el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no los pague o no suministre los dineros necesarios para atenderlos, estando obligado a ello, conforme a las estipulaciones del presente Contrato, la **FIDUCIARIA** no estará obligada a desarrollar el objeto del Contrato y podrá darlo por terminado en los términos aquí previstos. En todo caso, la **FIDUCIARIA** no será responsable por el no pago de los gastos a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en estos eventos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. – REMUNERACIÓN: La **FIDUCIARIA** recibirá por su gestión la siguiente remuneración:

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

1. Por la estructuración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** una suma equivalente a **TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV),** más el correspondiente IVA establecido por ley, pagadera por una sola vez a la firma del contrato. El valor aquí mencionado se cobrará por **LA FIDUCIARIA**, incluso si no se perfecciona su firma, en atención a que equivale a los gastos de estructuración.

2. Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa preoperativa una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

3. Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa operativa una suma equivalente a CUATRO PUNTO CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (4.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley. Esta comisión incluye hasta (30) giros mensuales, por cada pago adicional la Fiduciaria cobrará la suma de VEINTICINCO MIL PESOS MONEDA LEGAL ($25.000) más IVA.

4. Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** finalizada la etapa operativa y en proceso de escrituración y entrega de unidades resultantes de cada uno de los proyectos una suma equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

5. Por la administración del presente **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en la etapa de liquidación una suma equivalente a UNO PUNTO CINCO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (1.5 SMMLV), más el correspondiente IVA establecido por ley.

6. Una suma de dinero equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA, por cada aclaración, modificación u otrosí al Contrato, entre otros. Excepto para otrosíes Integrales estos serán revisados puntualmente para su cobro.

7. Por la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, habrá lugar al cobro de la comisión de administración prevista en los respetivos reglamentos aprobados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

8. Una suma de dinero equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS LEGALES MENSUALES VIGENTES (3 SMLMV) más IVA, por cualquier tipo de actividad, audiencia o diligencia, incluyendo, sin limitar, trámites extrajudiciales, judiciales, administrativos, gubernamentales o en general a cualquier actuación en la que la Fiduciaria deba asistir en su condición de Fiduciaria o de vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

9. En el evento que se encuentren operando el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** y cualquiera de los **FIDEICOMITENTES** solicitare la cesión del contrato fiduciario a otra Fiduciaria, se causará una comisión correspondiente a Seis (6) meses de comisión de administración, tomando como base el valor de la última comisión de administración cobrada.

- Las comisiones anteriormente mencionadas serán pagaderas de manera MENSUAL

- Giro: es cuando la **FIDUCIARIA** no realiza retenciones o deducciones, realiza giros netos que instruye el Fideicomitente; los impuestos, retenciones y deducciones por cualquier tipo los debe realizar el **FIDEICOMITENTE**

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

- Las anteriores comisiones no cubren los diferentes gastos y/o gravámenes que se generen por la utilización de los diferentes productos o servicios financieros contratados a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ni los gastos bancarios en que se incurran por las tarifas de recaudo empresarial que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros, entre ellos el cuatro por mil (4 x 1000), en todo caso estos costos dependen de las tarifas asignadas por el Banco Scotiabank Colpatria S.A.

- Las comisiones relacionadas en los literales anteriores se encuentran sujetas al Impuesto al Valor Agregado (IVA) establecido legalmente para este tipo de operaciones. La comisión mensual no incluye los diferentes gastos y / o gravámenes que se generen por la utilización de los diferentes productos o servicios financieros contratados a nombre del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, ni los gastos bancarios en que se incurran por las tarifas de recaudo empresarial que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros, entre ellos el cuatro por mil (4x1000). Tampoco incluye los gastos de revisoría fiscal, cuando la contabilidad del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** deba ser auditada o dictaminada por requerimiento de autoridad competente, por disposición normativa o por cualquier otra causa serán un gasto del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

PARÁGRAFO PRIMERO. - La **FIDUCIARIA** se sustrae de la totalidad de los gastos que se generen con ocasión o en desarrollo de la celebración, ejecución y liquidación del negocio propuesto.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - En el evento que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no cancelen las comisiones de que se habla en esta cláusula dentro de los plazos aquí mencionados, se causarán intereses de mora a favor de la **FIDUCIARIA** a la tasa máxima legalmente permitida. Los intereses se causarán al día siguiente del vencimiento de cada uno de los plazos señalados hasta el momento en que efectivamente se pague la comisión. Para todos los efectos judiciales el presente contrato presta mérito ejecutivo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA. - DURACIÓN. - El presente contrato se entenderá vigente desde la firma del mismo y su término de duración será el necesario para el efectivo cumplimiento del objeto del presente contrato.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA. - AUTORIZACIÓN DE REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN. - LOS FIDEICOMITENTES autorizan a **LA FIDUCIARIA** a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y 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. 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, **LOS FIDEICOMITENTES** aceptan que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el Reglamento de la CIFIN, y las normas legales que regulen la materia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA. - RESPONSABILIDAD DE LAS PARTES. - Todas las partes de este contrato responden hasta la culpa leve conforme al artículo 63 inciso segundo del Código Civil. **LA FIDUCIARIA** responderá por realizar todas las conductas necesarias para ejecutar las gestiones encomendadas, pero en ningún caso responderá por el éxito o resultado por cuanto sus obligaciones son de medio y no de resultado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA. - CESION DEL CONTRATO. - LOS FIDEICOMITENTES desde ahora autorizan a la **FIDUCIARIA** para ceder el presente Contrato, en el evento en que a causa de posterior reglamentación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, se le limite o prohíba continuar ejecutándolo. En este evento, la cesión se hará a otra entidad Fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, por decisión tomada entre las Partes.

En caso de que alguno de los **FIDEICOMITENTES** desee ceder su posición contractual y/o sus derechos y/o sus obligaciones en el presente Contrato, podrá efectuar dicha cesión previa aprobación expresa y escrita de la **FIDUCIARIA**.

De igual manera, en caso de que **LOS FIDEICOMITENTES** deseen constituir sobre sus derechos fiduciarios y/o demás derechos derivados del presente Contrato cualquier tipo de garantía, gravamen, limitación a la titularidad u otro similar, deberá contar con la previa aprobación expresa y escrita del **COMITÉ FIDUCIARIO** de la **FIDUCIARIA.**

LA FIDUCIARIA podrá negarse a autorizar la cesión y constitución de garantías, gravámenes, limitaciones a la titularidad u otros similares a que se refiere la presente cláusula, previa justificación de los motivos que sustenten tal negativa. En cualquier caso, el(los) candidatos a cesionario y a beneficiarios de las garantías, gravámenes, limitaciones a la titularidad u otros similares que se pretendan constituir, deberá aportar toda la información y documentación que solicite **LA FIDUCIARIA**.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA. - TRÁMITES CONCURSALES: En los eventos de promoción o aceptación de los **FIDEICOMITENTES** a trámites concursales, **LA FIDUCIARIA** deberá atender a lo ordenado por la autoridad competente, sin que por este hecho pueda predicarse responsabilidad alguna de su parte, toda vez que el presente contrato se realiza bajo presupuestos de buena fe precontractual y en beneficio de todas las partes que en él interviene.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA CUARTA. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato de Fiducia que no pueda ser resuelta directamente por las Partes, se someterá a la Jurisdicción permanente del Estado colombiano y se regirá por las normas adjetivas aplicables a la controversia.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA. - PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y DE LA FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: LOS FIDEICOMITENTES se obligan expresamente a entregar a la **FIDUCIARIA** la información veraz y verificable que éste les exija para el cumplimiento de la normatividad relacionada con prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente suministrando la totalidad de los soportes que la **FIDUCIARIA** requiera.

En el evento en que no se cumpla con la obligación consagrada en la presente cláusula, la **FIDUCIARIA** tendrá la facultad de dar por terminado el contrato fiduciario contenido en el presente documento. Lo anterior en observancia de las estipulaciones de las Circulares Externas números 007 de 1996, 046 de 2002, 061 de 2007 y 062 de 2007 expedidas por la Superintendencia Financiera y aquellas que la modifiquen, sustituyen o adicionen.

Para efectos de la terminación referida en el párrafo anterior se seguirá el siguiente proceso: la **FIDUCIARIA** solicitará a **LOS FIDEICOMITENTES** el envío de la información requerida para el cumplimiento de las normas de prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y si en el término de un (1) mes contado a partir del recibo del requerimiento por parte de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** no ha obtenido la información y soportes solicitados, se procederá a la realización de los reportes a lugar a las entidades competentes y se realizará el desmonte del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Adicionalmente y para todos los efectos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES** informan que cuentan con los medios idóneos para la prevención y control de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y realizará las gestiones pertinentes para efectuar las verificaciones a que haya lugar con el fin de evitar el ingreso y egreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos y financiación del terrorismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Las comunicaciones que se remitan por **LA FIDUCIARIA**, serán enviadas a la dirección y domicilio estipulados en el presente contrato, razón por la que, en caso de cambio de este, **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan expresamente a notificar a **LA FIDUCIARIA**. En todo caso para el cumplimiento de la obligación de envío que corresponde a **LA FIDUCIARIA**, se entenderá surtida con la remisión de parte de este último a la dirección registrada en el presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Para todos los efectos del presente contrato, **LOS FIDEICOMITENTES**, certifican que cuentan con su sistema de prevención de lavado de activos y realizarán las gestiones pertinentes para realizar las verificaciones a que haya lugar para evitar el ingreso al patrimonio autónomo de recursos que provengan de actividades relacionadas con lavado de activos.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEXTA. - NOTIFICACIONES. - Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

LOS FIDEICOMITENTES:

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:
Carrera 19 A No. 90-13 Piso 8 de la ciudad de Bogotá D.C.
Correo electrónico: alejandro.velez@triada.com.co
Atención: Alejandro Vélez Salcedo

El FIDEICOMITENTE GESTOR:

Av Cra 45 No 97-50/70
Correo electrónico: ccortinaf@renobo.com.co
Atención: Cesar Fernando Cortina Fierro

LA FIDUCIARIA:
Carrera 7 No. 24 – 89 Piso 21 de la ciudad de Bogotá D.C.
Correo electrónico carolina1.paez@scotiabankcolpatria.com
Atención: Carolina Paez

PARÁGRAFO. - LOS FIDEICOMITENTES se comprometen a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección a **LA FIDUCIARIA**. Igualmente se comprometen a actualizar por lo menos anualmente toda la información suministrada.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA SÉPTIMA. - VALOR DEL CONTRATO: Para todos los efectos fiscales, el valor del presente contrato es indeterminado pero determinable por la comisión en él pactada.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA OCTAVA. - DECLARACIÓN CLARIDAD DEL CONTRATO: LOS FIDEICOMITENTES, declaran que, aunque el texto del presente contrato fue elaborado por **LA FIDUCIARIA**, tuvo la oportunidad de revisarlo con detenimiento, de entender su contenido y alcances, sugerir y discutir modificaciones con **LA FIDUCIARIA**, por ello expresamente manifiestan que entienden todas y cada una de las cláusulas en el contenidas y los efectos que ellas tienen.

CLÁUSULA TRIGÉSIMA NOVENA. – INTEGRIDAD: El presente contrato sustituye y deja sin efecto alguno cualquier pacto anterior entre las partes verbal o escrito, sobre el mismo objeto, y por tanto las partes declaran que será el único que tiene valor entre ellas para regular sus obligaciones y derechos en relación con el objeto contractual pactado.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA. - NULIDAD PARCIAL. - Si una parte de este contrato fuere declarada nula o ineficaz o inexigible, esto no afectara la validez del resto de éste contrato y las demás cláusulas se mantendrán en vigor.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA. - CONFLICTO DE INTERES: Por medio de la suscripción de este Contrato, las Partes manifiestan que luego de la evaluación conjunta que hicieron en forma previa a la firma del presente Contrato, no encontraron situaciones que puedan llegar a ser constitutivas de conflictos de interés.

Sin perjuicio de lo anterior, las Partes reconocen y aceptan que en desarrollo del objeto del presente Contrato, podrían presentarse situaciones o circunstancias que eventualmente configuren conflictos de interés entre ellas, y/o entre las Partes y terceros. Así las cosas, acuerdan como mecanismo para conjurar y solucionar los eventuales conflictos de interés, la designación de un amigable componedor, cuya selección y procedimiento se regirá por las siguientes reglas:

- El Amigable Componedor deberá ser abogado, y resolverá la controversia sometida a su consideración en derecho.

- Será seleccionado de común acuerdo entre las Partes de la lista de amigables componedores del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá. A falta de acuerdo entre las Partes, corresponderá a dicho Centro seleccionarlo, por sorteo, de la citada lista.

- La solicitud del trámite deberá presentarse ante tal entidad dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que cualquiera de las Partes concluya que se configuró la situación de conflictos de interés.

- Al trámite le resultará aplicable el Reglamento de Amigable Composición de dicho Centro.

- Los gastos que genere el trámite de amigable composición podrán atenderse con cargo a los recursos del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, o en su defecto los aportarán **LOS FIDEICOMITENTES**.

En todo caso, **LA FIDUCIARIA** se entenderá desde ahora facultado por **LOS FIDEICOMITENTES** para ceder el presente Contrato, como una medida adicional para resolver la situación de conflictos de interés.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEGUNDA. - CONFIDENCIALIDAD Y PRIVACIDAD: Las partes se obligan a que todos los datos y en general toda la información que con ocasión de este Contrato llegaren a conocer las partes, directamente o por intermedio de cualquiera de sus funcionarios, inherente a las actividades de las mismas y en desarrollo del presente Contrato, no podrá ser utilizada por ninguna de ellas en su favor o en el de terceras

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

personas, ni podrá ser dada a conocer por vía alguna, obligándose a guardar absoluta reserva al respecto, salvo solicitud de autoridad competente.

En consecuencia, el contratante que incumpla el presente deber de confidencialidad se hará responsable frente a la otra parte por los perjuicios que se causen, sin que ello impida la iniciación de las acciones judiciales correspondientes contra las personas que causaron el incumplimiento.

La obligación de confidencialidad que en virtud del presente contrato adquieren las partes subsistirá hasta por un término de un (1) año, contado a partir de la terminación y liquidación del presente contrato.

LOS FIDEICOMITENTES autorizan libre y expresamente a la **FIDUCIARIA**, a su matriz, las filiales y/o subordinadas de éste cuyo domicilio se encuentre en el Extranjero o en la República de Colombia, a las filiales, subordinadas y/o afiliadas de la **FIDUCIARIA** y, en general, a las sociedades que integran el Grupo Scotiabank y/o a cualquier cesionario o beneficiario presente o futuro de sus obligaciones y derechos, para que directamente o a través de terceros, lleve a cabo todas las actividades necesarias para: i) Estudiar y atender las(s) solicitudes de servicios solicitados por **LOS FIDEICOMITENTES** en cualquier tiempo; ii) Ejercer su derecho de conocer de manera suficiente a **LOS FIDEICOMITENTES** y valorar el riesgo presente o futuro de las relaciones y servicios prestados a éste; iii) Prestar los servicios que de la(s) misma(s) solicitudes pudieran originarse y cumplir con las normas y jurisprudencia vigentes y aplicables; iv) Ofrecer conjunta o separadamente con terceros o a nombre de terceros, servicios financieros, comerciales, de seguridad social, y conexos, así como realizar campañas de promoción, beneficencia o servicio social o en conjunto con terceros; v) Atender las necesidades de servicio, técnicas, operativas, de riesgo o de seguridad que pudieran ser razonablemente aplicables.

Lo anterior en consideración a su capacidad conjunta de proporcionar condiciones de servicio más favorables a **LOS FIDEICOMITENTES.**

En consecuencia y para las finalidades descritas la **FIDUCIARIA** y las compañías antes referidas podrán: a) Conocer, almacenar y procesar toda la información –incluida la de origen tributario- suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** en una o varias bases de datos, en el formato que estime más conveniente; b) Ordenar, catalogar, clasificar, dividir o separar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**; c) Verificar, corroborar, comprobar, validar, investigar o comparar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**, con cualquier información de que disponga legítimamente, incluyendo aquella conocida por su matriz, las filiales o subsidiarias de ésta, las filiales, subordinadas y/o afiliadas de la **FIDUCIARIA** o cualquier compañía Scotiabank; d) Acceder, consultar, comparar, actualizar y evaluar toda la información que sobre **LOS FIDEICOMITENTES** se encuentre almacenada en las bases de datos de cualquier central de antecedentes judiciales o de seguridad, de naturaleza estatal o privada, nacional o extranjera, o cualquier base de datos comercial o de servicios, que permita identificar a **LOS FIDEICOMITENTES**, garantizar la seguridad de las operaciones, realizar investigaciones internas con el ánimo de prevenir perjuicios en el patrimonio de **LOS FIDEICOMITENTES**, de la **FIDUCIARIA** o de terceras personas, actualizar la información o datos de contacto u otros datos personales requeridos para la ejecución del contrato o el cumplimiento de otras obligaciones legales. Así como consultar, reportar el nacimiento, ejecución y extinción de obligaciones contraídas por e **LOS FIDEICOMITENTES** con terceras personas o **LA FIDUCIARIA**, con el fin de establecer el comportamiento de pago, efectuar el estudio de crédito o viabilidad de las solicitudes de productos y servicios realizadas por nuestra parte; e) Analizar, procesar, evaluar, tratar o comparar la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**. A los datos resultantes del análisis, procesamientos, evaluaciones, tratamientos y comparaciones, les serán aplicables las mismas autorizaciones que **LOS FIDEICOMITENTES** otorgaron en este documento para la información suministrada por ellos; f) Estudiar, analizar, personalizar y utilizar la información y la documentación suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** para el seguimiento,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

desarrollo y/o mejoramiento, tanto individual como general, de condiciones de servicio, administración, seguridad o atención, así como para la implementación de planes de mercado, campañas, beneficios especiales y promociones de productos y servicios financieros y comerciales asociados que puedan ser de interés o que impliquen un beneficio para los Clientes o usuarios de la **FIDUCIARIA**. **LA FIDUCIARIA** podrá compartir con su matriz, con el grupo Scotiabank, o con los aliados de negocios que se sometan a las condiciones aquí reguladas los resultados de los mencionados estudios, análisis, personalizaciones y usos, así como toda la información, documentos y datos personales suministrados por **LOS FIDEICOMITENTES**; g) Reportar, comunicar o permitir el acceso a la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES** o aquella de que disponga sobre **LOS FIDEICOMITENTES**, así como compartir y permitir el acceso a toda la documentación presentada en la Solicitud, conocimiento de **LOS FIDEICOMITENTES** o sus actualizaciones, a: i) los operadores de bases de datos, de cualquier central de antecedentes o de seguridad, o cualquier base de datos comercial o de servicios, de naturaleza estatal o privada, nacional o extranjera, legítimamente constituidas de acuerdo con las normas aplicables; ii) los terceros que, en calidad de proveedores nacionales o extranjeros, en el país o en el exterior, de servicios tecnológicos, logísticos, de cobranza, de seguridad o de apoyo general, puedan tener acceso a la información suministrada por **LOS FIDEICOMITENTES**; iii) A The Bank of Nova Scotia – Scotiabank, como matriz de la **FIDUCIARIA**, a las empresas del grupo Scotiabank, a las filiales, subsidiarias o afiliadas de la **FIDUCIARIA**; iv) A las autoridades públicas que en ejercicio de su competencia y con autorización legal lo soliciten, o ante las cuales se encuentre procedente formular denuncia, demanda, convocatoria a arbitraje, queja o reclamación; v) toda otra persona natural o jurídica a quien **LOS FIDEICOMITENTES** autorice expresamente.

LOS FIDEICOMITENTES tendrán el deber de informar cualquier modificación, cambio o actualización necesaria y será responsable de las consecuencias de no haber advertido oportuna e integralmente a la **FIDUCIARIA** sobre cualquiera de estos.

LOS FIDEICOMITENTES declaran que conocen los derechos que tienen como titulares de la información, regulados por la Ley 1266 de 2008, la Ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA TERCERA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO DE LIQUIDEZ: Las Partes declaran que al presente Contrato, por su objeto, no le resultan aplicables las normas relativas al sistema de administración de riesgo de liquidez y, en caso de que le resultaren aplicables, **LOS FIDEICOMITENTES** eximen expresa e irrevocablemente a la **FIDUCIARIA** de aplicarlas.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA CUARTA. - MEDICIÓN DEL RIESGO DE MERCADO: **LOS FIDEICOMITENTES** de acuerdo con lo establecido en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable No. 100 de 1.995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, manifiesta su voluntad inequívoca de eximir a la **FIDUCIARIA** como administrador del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de realizar la medición del riesgo establecida en el Anexo II de la mencionada circular, en caso de que sea aplicable.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA QUINTA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO OPERATIVO: En la ejecución del presente Contrato, la **FIDUCIARIA** aplicará su sistema de administración y gestión de riesgos operativos (SARO).

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SEXTA. - SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGO CREDITICIO: En atención a los **BIENES FIDEICOMITIDOS** administrados, no hay lugar a la evaluación, calificación y constitución de provisiones sobre cuentas por cobrar provenientes de la operación del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA SÉPTIMA. – IMPUESTOS: LOS FIDEICOMITENTES serán los únicos responsables de hacer las liquidaciones, retenciones y pago de los impuestos y demás gravámenes que se causen con ocasión de los giros que hará **LA FIDUCIARIA** en virtud de las instrucciones que se imparten en el presente Contrato de Fiducia. En todo caso, **LOS FIDEICOMITENTES** mantendrán indemne a la **FIDUCIARIA** por cualquier requerimiento que éste reciba de las autoridades fiscales o tributarias y **LOS FIDEICOMITENTES** se obligan irrevocablemente a atender en forma directa tales requerimientos y por tanto asumirá todas las consecuencias que de ellos se deriven.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA OCTAVA. - MONEDA. Para todos los efectos, la moneda del presente Contrato es pesos colombianos.

CLÁUSULA CUADRÁGESIMA NOVENA. CUMPLIMIENTO DE NORMAS PARA LA LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN. EL FIDEICOMITENTE manifiesta que conoce, entiende y da cumplimiento a la legislación vigente y demás normas concordantes y aplicables en materia de lucha contra la corrupción, así como a la política que en materia de lucha contra la corrupción le aplica a Fiduciaria Colpatria S.A. y que se encuentra disponible al público en la dirección URL https://scotiabankfiles.azureedge.net/scotiabank-colombia/Colpatria/pdf/empresas/Pol%C3%ADtica-para-la-Lucha-Corrupci%C3%B3n-Diciembre-Colpatria.pdf.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA. - NO LOCALIZACIÓN: En caso de no localización de **LOS FIDEICOMITENTES**, la **FIDUCIARIA** con cargo a los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y hasta concurrencia de éstos, empleará los medios a su alcance para localizarlos. En todo caso, **LA FIDUCIARIA** estará facultado -con cargo a los **BIENES FIDEICOMITIDOS** y hasta concurrencia de éstos-, para intentar las acciones -incluso judiciales o de cualquier naturaleza- que estime procedentes para localizar a **LOS FIDEICOMITENTES**, entre otros, hacer publicaciones en medios de comunicación y contratar a terceros especializados en la ubicación de personas no localizadas y, si no los ubicare luego de un tiempo prudencial que desde ahora se estima en máximo seis (6) meses, tal hecho será causal de terminación del presente Contrato de Fiducia y **LA FIDUCIARIA** no está obligada a continuar desarrollando su objeto. Luego de lo anterior y sin que se hubiere ubicado a **LOS FIDEICOMITENTES**, se procederá así: (1) si no se genera derecho alguno a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación unilateral del presente Contrato; (2) si se generó a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, el derecho a recibir sumas de dinero, **LA FIDUCIARIA** podrá hacer uso de cualquier medio previsto por la ley para disponer de tales dineros en beneficio de los no localizados, según corresponda, entendiéndose restituidos tales **BIENES FIDEICOMITIDOS**, y podrá proceder a la liquidación unilateral del presente Contrato; y (3) si se generó a favor de **LOS FIDEICOMITENTES**, el derecho a otra clase de **BIENES FIDEICOMITIDOS** -diferentes a dinero-, **LA FIDUCIARIA** podrá acudir a todos los mecanismos que le ofrezca el ordenamiento jurídico tendientes a la restitución de los **BIENES FIDEICOMITIDOS**, luego de lo cual, podrá liquidar unilateralmente el presente Contrato.

PARÁGRAFO. De igual forma, en el evento aquí previsto y respecto de los **INMUEBLES**, **LA FIDUCIARIA**-en virtud del mandato que se entiende otorgado con la firma del presente Contrato de Fiducia- queda irrevocablemente facultado por **LOS FIDEICOMITENTES** para restituirle los **INMUEBLES** mediante su transferencia en virtud del otorgamiento unilateral de la correspondiente escritura pública y, los costos de tal transferencia se pagarán con los demás **BIENES FIDEICOMITIDOS** que existan. Hecho lo anterior, **LA FIDUCIARIA** procederá a la liquidación unilateral del presente Contrato.

CAPITULO VI. MANDATO PARA FACTURAR ELECTRÓNICAMENTE

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA PRIMERA.- MANDATO PARA FACTURAR ELECTRÓNICAMENTE.-En virtud del presente CONTRATO, el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** en adelante actuando como el MANDANTE, otorga al

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en adelante actuando como el MANDATARIO, un mandato revocable con representación, en virtud del cual el mandante faculta al MANDATARIO, para que el segundo por cuenta y nombre del primero, de conformidad con los términos y condiciones del presente contrato y la ley aplicable, realice la facturación electrónica sobre las ventas del MANDANTE, en desarrollo de EL PROYECTO.

En virtud del presente mandato, EL MANDATARIO se obliga a realizar la facturación electrónica por cuenta y en nombre del MANDANTE, y a certificar de manera mensual al MANDANTE, que ha realizado la facturación en los términos de ley.

Los costos que se generen en desarrollo de la facturación electrónica deberán estar incluidos, dentro de los costos de EL PROYECTO, presentados en el presupuesto por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEGUNDA. - VALOR DEL CONTRATO DE MANDATO. - El presente contrato de mandato, es a título gratuito.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA TERCERA. - **NATURALEZA**. - El presente mandato es de índole comercial y se otorga en forma revocable con una vigencia igual inicial a la del presente contrato de fiducia, por lo tanto, en lo no previsto específicamente en su texto se regirá por las disposiciones de los Artículos 1.262 a 1.286 del Código de Comercio Colombiano, en especial por el Artículo 1.279 del mismo Código, y cuando sea necesario, por lo dispuesto en el Código Civil Colombiano.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA CUARTA. - RENDICIÓN DE CUENTAS. Son obligaciones del MANDATARIO, además del cabal cumplimiento de su encargo, informar cada mes al MANDANTE del resultado de sus gestiones.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA QUINTA. - OBLIGACIONES DEL MANDANTE. Durante la vigencia del presente contrato EL MANDANTE, deberá:

1. Atender oportunamente las solicitudes del mandatario en relación con inquietudes que se le presenten a este último, en desarrollo del mandato.
2. Realizar visitas de seguimiento al MANDATARIO.
3. Las demás que le imponga la ley y las normas vigentes aplicables al caso.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SEXTA. - OBLIGACIONES DEL MANDATARIO. Durante la vigencia del presente contrato el MANDATARIO deberá:

a) Mantener una organización adecuada y competente, para asegurar el correcto desarrollo del mandato otorgado.
b) Realizar las certificaciones señaladas en las cláusulas anteriores del presente mandato.
c) Atender las visitas de seguimiento del MANDANTE.
d) Suministrar mensualmente al mandante, un reporte sobre el desarrollo de las labores encomendadas en el presente mandato.
e) Contar con el personal capacitado para atender las obligaciones de este contrato, teniendo en consideración la importancia de mantener el buen nombre, las marcas y la reconocida reputación de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. en el mercado inmobiliario colombiano.
f) Realizar revisiones sobre el cumplimiento de las políticas internas, procedimientos y prácticas relacionadas con la labor contratada, y permitir que el MANDANTE tenga acceso a los resultados de dichas revisiones.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

g) Obrar en desarrollo del presente contrato con todo su profesionalismo.
h) El MANDATARIO deberá responder con su patrimonio, por las facturaciones realizadas fuera de los términos de ley, o por cualquier incumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente mandato.

Todas las demás derivadas del presente contrato y de la ley.

PARÁGRAFO.- En virtud del mandato que se otorga a través del presente documento, el MANDATARIO, se obliga con ocasión de la firma del presente documento, frente a FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y al MANDANTE, a mantenerlos indemnes frente a cualquier reclamación o proceso judicial o extrajudicial que surja por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente mandato, teniendo en cuenta lo señalado en las anteriores clausulas, a partir de la suscripción del presente documento.

Así mismo, el MANDATARIO, asumirá la defensa de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. y del MANDANTE, respecto de cualquier actuación realizada por cualquier autoridad, en contra de este último, con ocasión del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a su cargo derivadas del presente mandato, a partir de la suscripción del presente documento.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA SÉPTIMA. - LIMITACIONES Y RESPONSABILIDAD DEL MANDATARIO. EL MANDATARIO no podrá celebrar ningún contrato o convenio, o de cualquier otra manera asumir obligaciones a cargo del MANDANTE o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., ni podrá exceder el alcance del mandato que le otorga EL MANDANTE mediante este acuerdo.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA OCTAVA. - CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL MANDATO. Son causales de terminación:

1. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del MANDATARIO derivadas del mandato que se otorga en virtud del presente CONTRATO.
2. El uso no autorizado por parte del MANDATARIO del nombre del MANDANTE o de FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. proporcionado para el cumplimiento del presente mandato.
3. La divulgación por parte del MANDATARIO de información calificada como confidencial según los términos de este CONTRATO.
4. El incumplimiento por parte del MANDATARIO, de acuerdo a lo regulado en los artículos 1.2.4.11 y 1.6.1.4.9 del Decreto 1625 de 2016, por causa imputable al MANDATARIO y en general por el mal desempeño del MANDATARIO, en el desarrollo de sus funciones según lo establecido en el presente contrato.
5. El incumplimiento de las obligaciones del MANDANTE.
6. El mandato que se otorga en virtud del presente CONTRATO es un mandato con representación es esencialmente revocable y en consecuencia el MANDANTE podrá darlo por terminado en cualquier tiempo, sin aviso previo y sin necesidad de motivar tal decisión.

CLÁUSULA QUINCUAGÉSIMA NOVENA. - NOTIFICACIONES. La notificación de cualquier comunicación que deba hacerse bajo este contrato se hará por escrito, mediante entrega personal, con envío por correo certificado, por fax o por correo electrónico a las direcciones indicadas abajo.
NOTIFICACIONES:

EL MANDANTE:

Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Carrera 7 Nro. 24-89 Piso 21 de Bogotá.
Correo Electrónico: carolina1.paez@scotiabankcolpatria.com

EL MANDATARIO:

Triada S.A.S.
Carrera 19A No. 90 - 13 Piso 8 de Bogotá
Correo electrónico: juridico@triada.com.co

En caso de que cualquiera de las partes desee que las notificaciones se dirijan a una dirección, dirección electrónica o fax diferente, o en el evento en que alguna de las partes modifique su dirección de notificación, deberá dar aviso de este cambio a la otra parte, mediante notificación hecha en la forma aquí expresada.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA. - CONFIDENCIALIDAD. El MANDATARIO entiende y acepta que en virtud del presente contrato tendrá acceso a documentos e información del mandante y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., de particular importancia en cuanto en la misma se revelan asuntos confidenciales. En esa medida, la información que el mandatario reciba del MANDANTE y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., será considerada como confidencial (en adelante "la información").

En virtud de lo anterior, el MANDATARIO acepta y reconoce la naturaleza confidencial de la información y se compromete a mantener dicha información en reserva. Incluso, el MANDATARIO manejará y preservará la información como si fuera su información confidencial, bajo el entendido de que cualquier divulgación, entrega, o suministro de cualquier información a terceros distintos de los clientes de cada negocio particular y respecto de los temas que les atañan, causará un grave perjuicio al MANDANTE y la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A.

El MANDATARIO se obliga entonces a mantener estricta reserva sobre la información, absteniéndose de revelarla total o parcialmente, directa o indirectamente a cualquier tercero, salvo que el MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A, según el caso, hayan autorizado expresa, previamente y por escrito dicha divulgación. La violación de lo aquí previsto, además de constituir justa causa de terminación del contrato, dará lugar a la aplicación de la cláusula penal que hace parte del presente contrato, y al reclamo de la correspondiente indemnización de perjuicios que con motivo del incumplimiento se generen, sin perjuicio de las demás acciones legales a que hubiere lugar.

Se exceptúa de la presente cláusula, y, por tanto, no será considerada como información confidencial (i) aquella que al momento de su entrega ya sea de dominio público, (ii) la información que El MANDANTE y/o Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A expresamente manifieste ha dejado de tener el carácter de confidencial, (iii) la información conocida por el MANDATARIO con anterioridad a la ejecución del presente contrato, (iv) la información que esté siendo desarrollada independientemente por terceros, o haya sido adquirida por el MANDATARIO a través de terceros que han tenido acceso a la información por acción no imputable al MANDATARIO, siempre y cuando, al momento de recibir la información, El MANDATARIO manifieste el hecho que conoce dicha información, (v) información que se da a conocer con la aprobación previa y escrita del MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A, (vi) información que el MANDATARIO está en obligación de suministrar por disposición de autoridad judicial o administrativa competente, (vii) información que el MANDATARIO decida conservar exclusivamente para fines probatorios relacionados con la ejecución del presente contrato. En este último caso, antes de hacer entrega de la información, el MANDATARIO deberá comunicarse con el MANDANTE y/o la Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A para que esta imparta las instrucciones del caso.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

A la terminación del presente contrato por cualquier causa, el MANDATARIO deberá, según lo indique el MANDANTE (i) devolver a el MANDANTE y/o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A., toda la información que se encuentre en su poder; o (ii) destruir toda la información, así como todo el material preparado con base en la información suministrada por el MANDANTE y/o la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. En caso de que la información se encuentre en medios magnéticos electrónicos o digitales, el MANDATARIO deberá borrar o volver ilegible dicha información. De esta circunstancia el MANDANTE podrá hacer verificación en cualquier momento luego de suscrita el documento de terminación. Las obligaciones mencionadas no incluyen la información de que trata el numeral (vii) del inciso anterior.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA PRIMERA. - CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN. Ninguna de las partes podrá ceder del presente mandato o cualquiera de los derechos u obligaciones emanadas del mismo sin el previo consentimiento por escrito de la otra parte.

El MANDATARIO no podrá subcontratar total o parcialmente las obligaciones contractuales, sin el consentimiento previo y escrito del MANDANTE.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEGUNDA. - DIVISIBILIDAD DEL PRESENTE CONTRATO. El presente Contrato de mandato, no terminará por el hecho de que una o varias de sus disposiciones o parte de las mismas resulten ilegales, nulas o inaplicables.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA TERCERA. - CONTRATISTAS INDEPENDIENTES. Las partes en este Contrato son independientes y han negociado en pie de igualdad y debidamente asesoradas el clausulado de este contrato y nada de lo estipulado en este contrato creará entre ellas sociedad de hecho o de derecho, asociación o relación de subordinación. Este contrato no autoriza en forma alguna al MANDATARIO para actuar a nombre del MANDANTE, salvo para lo establecido en el presente documento. El MANDANTE no será responsable por ninguna obligación a cargo del MANDATARIO, incluyendo entre otras cosas, las obligaciones surgidas del contrato de trabajo, responsabilidad civil, sanciones, administrativas u honorarios de abogados, aun si estas obligaciones surgen en conexión con el presente contrato.

Queda expresamente entendido que ninguno de los directivos, funcionarios, trabajadores, contratistas o agentes del MANDATARIO es o será considerado como trabajador del mandante y/o de la FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. El MANDATARIO es el único empleador del personal que utilice para la ejecución de este contrato, y por este medio conviene en salvaguardar los intereses del MANDANTE, e indemnizar a él MANDANTE de cualquier reclamación derivada de su relación con las personas que contrate. Las disposiciones de este párrafo se mantendrán en vigencia aún después de la terminación del presente contrato.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA CUARTA. - CLAUSULA PENAL. El incumplimiento del presente mandato por parte de cualquiera de las partes dará derecho a la parte afectada a reclamar a título de pena, el pago de una suma de dinero equivalente a diez salarios mínimos mensuales vigentes a la fecha del incumplimiento y por cada incumplimiento, sin perjuicio de ejercer las demás acciones legales tendientes a exigir el cumplimiento o terminación del presente contrato y la correspondiente indemnización de perjuicios.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA QUINTA. - LEY APLICABLE. El presente contrato de mandato se regirá por la ley colombiana.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SEXTA. - INDEPENDENCIA LABORAL. Cada parte será responsable por la supervisión, dirección y control de su propio personal. El MANDATARIO actuará en forma independiente como verdadero

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

empleador de sus trabajadores, con plena autonomía técnica y de dirección, por cuanto los servicios que se contratan dejan a el mandatario en plena libertad para cumplir sus obligaciones y efectuar los estudios, trámites y trabajos que se le encomiendan de acuerdo con sus necesidades. En consecuencia, serán del exclusivo cargo y responsabilidad del MANDATARIO, los salarios, las prestaciones sociales, indemnizaciones y subsidios de carácter legal o convencional que tenga que reconocer a sus trabajadores. El MANDATARIO indemnizará a él MANDANTE por todo perjuicio que para éste se derive de reclamaciones judiciales o extrajudiciales que en su contra interpongan los funcionarios de aquél o de sus subcontratistas, con ocasión de la ejecución del presente contrato. El MANDATARIO se encuentra obligado a presentar ante el MANDANTE todos los soportes que acrediten el cumplimiento de sus obligaciones frente al sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales, contra la sola solicitud por parte del MANDANTE. En caso de que el MANDATARIO no acredite el cumplimiento de tales obligaciones, el MANDANTE podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato de mandato. El MANDATARIO declara que no desea afiliarse al sistema general de riesgos laborales, por intermedio del MANDANTE, y por ende, libera al MANDANTE de cualquier responsabilidad derivada de cualquier riesgo inherente al mandato que se contrata.

PARÁGRAFO: Por la modalidad del presente contrato se entiende pertenecerle al MANDANTE, en calidad de beneficiario del servicio, las facultades de inspección, auditoria y formulación de sugerencias, las cuales están limitadas en su extensión a lo estipulado en el presente contrato y siendo ejercidas por ministerio contractual, no podrán ni aun accidentalmente para ningún efecto legal directo, ni indirecto, equipararse a las funciones inherentes a la autoridad patronal frente a los dependientes del MANDATARIO, por cuanto el impartir ordenes, dar instrucciones o imponer reglamentos internos compete en forma exclusiva a el MANDATARIO.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA SÉPTIMA. – MODIFICACIONES. Toda modificación al presente contrato de mandato deberá constar por escrito firmado por ambas partes, sin que pueda alegarse modificación alguna de carácter verbal.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA OCTAVA. - PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Toda controversia o diferencia relativa a este contrato de mandato, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula Trigésima Segunda de este CONTRATO.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA NOVENA. - MÉRITO EJECUTIVO. El presente contrato y sus manifestaciones presta mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, ni cumplimiento de condición, para solicitar judicialmente el cumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes en virtud del presente documento, renunciando el mandatario al requerimiento para ser constituido en mora.

CLÁUSULA SEXAGÉSIMA OCTAVA: FIRMA ELECTRONICA. LAS PARTES acuerdan suscribir este Contrato de Fiducia se firme en virtud al mismo, a través de tecnologías de firma electrónica (ej. Adobe Sign, Docusign, Zohosign, etc.) y que este mecanismo y las técnicas de identificación de las personas autorizadas y responsables para tal efecto, se considerarán métodos fiables y válidos de firma electrónica en concordancia con Ley 527 de 1999, Decreto 2364 de 2012 que actualmente rigen esta modalidad de firma y las que las reemplacen o modifiquen. En consecuencia, las Partes acuerdan y manifiestan lo siguiente:

1. Cada firmante se encuentra debidamente autorizado y facultado legalmente para actuar en representación de cada Parte.
2. Cada Parte ha implementado medidas de seguridad apropiadas para evitar que personas distintas a los firmantes autorizados tengan acceso a cuentas de firma electrónica o a correos electrónicos autorizados.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Las Partes serán en todo caso responsables de las obligaciones derivadas de este documento firmado digitalmente reconociendo su validez y fuerza obligatoria.

3. Este Contrato firmado a través de firma electrónica y el envío a través de los correos electrónicos de los Representantes Legales señalados por las Partes son: (i) válidos, vinculantes y exigibles de acuerdo con sus términos; (ii) íntegros, completos e inalterados desde su proveniencia; y, (iii) un método fiable y apropiado, ya que determina e indica la identidad y voluntad de las Partes respecto de la información consignada en la comunicación electrónica.
4. considerará cierto el origen y acreditada la autoría del iniciador de la firma electrónica mediante tecnologías de firma electrónica (ej. Adobe Sign, Zohosign y Docusign) y el envío de correos electrónicos a través de las cuentas de correo de las Partes.
5. El presente Contrato de Fiducia será admitido y considerado como documento original firmado con firma autógrafa en caso de ser sometido a juicio, arbitraje, mediación, o cualquier procedimiento administrativo, judicial o extrajudicial.

En constancia de todo lo anterior, se suscribe el presente contrato de fiducia, a los 30 días del mes de enero de 2024, en tres (3) ejemplares idénticos.

LA FIDUCIARIA

Sign



Sign

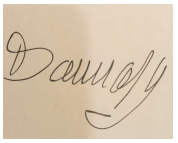
Nathalia R

ÉRIKA JAZMÍN VILLAR TARAZONA,
Representante Legal
FIDUCIARIA SCOTIABANK COLPATRIA S.A. sociedad la cual también actúa como vocera y administradora del **PATRIMONIO AUTONOMO MATRIZ,** (**EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE),** y como vocera y administradora del fideicomiso **PATRIMONIO AUTÓNOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER**

Conformidad legal.



Sign



El FIDEICOMITENTE GESTOR

Sign



Sign

CLAUDIA PATRICIA SILVA YEPES

PATRIMONIO AUTONOMO SUBORDINADO VILLA JAVIER

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

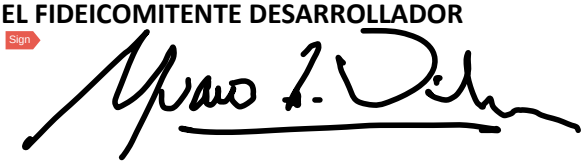
®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Firmado electrónicamente. Documento No. 3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

Representante Legal
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, D.C., - RenoBo
FIDEICOMITENTE GESTOR

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

Sign



_____

ALVARO HERNAN VELEZ TRUJILLO
Representante Legal
TRIADA S.A.S.

Sign



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

®Marca registrada de The Bank of Nova Scotia, utilizada bajo licencia. Fiduciaria Scotiabank Colpatria S.A., sociedad fiduciaria.

Documento No.
3a1cd0f8-903f-4a15-9ad0-5aa9aeb40f33

Creado el:
01/02/2024 08:43 p. m.

Este documento es la representación de un documento original en formato electrónico. Para validar el estado actual del documento ingrese a: consulta.autenticsign.com/o escanee el código QR.

Este documento esta firmado electrónicamente, de conformidad con los estándares internacionales de firma en tanto es un documento autentico, integro y disponible para consulta en línea.

64 Páginas

Nombre(s)ÉRIKA JAZMÍN
Apellido(s)VILLAR TARAZONA
CC. 53011350
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Sandra Milena
Apellido(s)Santos
CC. 37547835
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Alejandro
Apellido(s)Velez
CC. 80082254
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)ALVARO HERNAN
Apellido(s)VELEZ TRUJILLO
CC. 79143357
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)CLAUDIA PATRICIA
Apellido(s)SILVA YEPES
CC. 52251447
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Nathalia
Apellido(s)Rojas
CC. 52779532
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.

Nombre(s)Daniel
Apellido(s)Ospina
CC. 1053833021
Firmó el: 01/02/2024 08:43 p. m.