

	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 1 de 47

**OTROSÍ INTEGRAL AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA
FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA.**

1) OSCAR MARIO AGUDELO RAMÍREZ, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.116.940 expedida en Medellín, obrando como suplente en nombre y representación de la sociedad **INDUSTRIAS DEL HIERRO S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número 678 del 28 de febrero de 1986, con domicilio en el Municipio de Bello y con Nit. 890.940.621-6, quien en lo sucesivo y para todos los efectos del presente contrato se denominará **El Fideicomitente A y/o Beneficiario A.**

2) LUCAS ATEHORTUA CASTILLO, mayor de edad, domiciliado en Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.438.470 expedida en Envigado, obrando en nombre y representación de la sociedad **OBRASDÉ S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del día dos (02) de mayo del año dos mil siete (2007), con domicilio en la ciudad de Medellín y con Nit. 900.148.223-7, quien en lo sucesivo y para todos los efectos del presente contrato se denominará **El Fideicomitente B y/o Beneficiario B.**

En adelante y para todos los efectos del presente contrato, el Fideicomitente A y el Fideicomitente B se denominarán de manera conjunta los "Fideicomitentes", mientras que las referencias conjuntas al Beneficiario A y al Beneficiario B se harán bajo el nombre de "Beneficiarios".

3) JUAN MANUEL TORRES GUTIÉRREZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.788.376 expedida en Medellín, quien actúa en su condición de apoderado general de **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, de acuerdo con la Escritura Pública No. 5.042 del 03 de Septiembre de 2014 de la Notaría 25 del círculo notarial de Medellín, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matrícula Mercantil N° 02209744 del 2 de mayo de 2012 y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución N°876 del 13 de junio de 2012, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **Fiduciaria**, manifestaron que celebran el presente **Otrosí Integral al Contrato De Fiducia Mercantil De Administración Inmobiliaria Fai Obrasdé- Andalucía**, contrato de



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 2 de 47

fiducia mercantil irrevocable de administración inmobiliaria que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables, previos los siguientes:

ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES

1. Que este Contrato fue libremente discutido en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas y que la Fiduciaria desde la etapa precontractual ha informado ampliamente a las demás partes la naturaleza del contrato celebrado y sus implicaciones.
2. Que el Fideicomitente B declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente, de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato y que en consecuencia con el presente acto no efectúa actos que desmejoren su patrimonio, así como la garantía general de sus acreedores. Que dichos bienes no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley 190/95, 793/02 y 747/02, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por el Fideicomitente B, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
3. Que los bienes que conformarán el Patrimonio Autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria y no formarán parte de la garantía general de los acreedores de La Fiduciaria, sólo serán destinados al cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud de este Contrato de conformidad con lo establecido en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio y el artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010; 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 y hasta concurrencia de los mismos, 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 personal de la Fiduciaria; así como los acreedores de dichos patrimonios autónomos y de la Fiduciaria tampoco podrán perseguir los activos del presente Patrimonio Autónomo.
4. Que la gestión de la Fiduciaria es de medios y no de resultado, respondiendo en todo caso hasta por la culpa leve en el desarrollo de la misma. la Fiduciaria no asume con ocasión de este contrato ninguna obligación tendiente a financiar con recursos propios del Proyecto, según corresponda ni



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 3 de 47

a facilitar, con base en tales recursos, la satisfacción de obligación alguna garantizada por el Fideicomiso.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como vocera del Fideicomiso, queda entendido que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente Contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el Fideicomitente B y/o Beneficiario B, o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

5. Que el Fideicomitente B pretende desarrollar un proyecto inmobiliario de Vivienda de Interés Social (VIS) sobre los Bienes Inmuebles que se definen más adelante.
6. Que es finalidad exclusiva con la constitución de este Patrimonio Autónomo adelantar, a través suyo, un proyecto de vivienda de interés social o enmarcado en el literal b) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, y acogerse así al tratamiento de la utilidad en la enajenación de los predios como renta como exenta en los términos del numeral 9º del artículo 207-2 del Estatuto Tributario reglamentado por el artículo 24 del Decreto 2755 de 2003 y el artículo 22 de la Ley 1607 de 2012 y el artículo 3º del Decreto 2701 del 22 de noviembre de 2013, así como al mismo tratamiento en el Patrimonio Autónomo Fai ObrasdÉ- Andalucía, para lo cual la Fiduciaria certificará a través de su representante legal que los Bienes Inmuebles que se aporten al Patrimonio Autónomo, se transfieren para el desarrollo de un proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS), conforme se indique en la licencia de urbanismo y construcción del proyecto; y además certificará a través de su Contador Público y/o Revisor Fiscal en su calidad de vocera y administradora del Fideicomiso el valor de las utilidades obtenidas por el Patrimonio Autónomo por concepto de la enajenación de los predios resultantes de la ejecución del Proyecto de Vivienda de Interés Social (VIS) y las utilidades obtenidas en el desarrollo del proyecto mismo.

En cualquier caso, el amparo en la norma para el tratamiento de la utilidad como renta exenta, es decisión única y exclusiva del Beneficiario B.

7. Que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso, será la que comparecerá como parte Vendedora, en las escrituras públicas que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa que suscriba El Fideicomitente B con los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del Proyecto, previa cesión de las promesas correspondientes. Se aclara que la única obligación que adquirirá El Fideicomiso por dicha cesión será la de consentir en la



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 4 de 47

transferencia de los inmuebles, pues el resto de las obligaciones seguirán en cabeza del Fideicomitente B, como lo sería la de responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser éste el único responsable del desarrollo del Proyecto.

8. Que no obstante Credicorp Capital Fiduciaria S.A. como vocera del Fideicomiso ostenta la calidad de Vendedora para cumplir con las formalidades propias de la devolución de IVA de materiales en este tipo de proyectos, queda expresamente convenido que el Fideicomitente B, quien tiene real y único interés en el Proyecto y tiene el conocimiento para su comercialización y construcción. Igualmente será el Fideicomitente B quien responderá frente a los terceros compradores por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios, por fallas en la construcción, y demás temas inherentes a la ejecución del Proyecto desde el punto de vista jurídico, financiero y técnico. Ni la Fiduciaria, ni el Fideicomitente A, ni el Fideicomiso que se constituye por el presente instrumento están obligados a responder por el saneamiento.
9. Para cumplir con la finalidad acordada y establecida en el presente contrato, la Fiduciaria llevará la contabilidad del Patrimonio Autónomo, registrando en ella, de conformidad en un todo con las normas legales y reglamentarias, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras y/o costos incorporados a los bienes fideicomitidos, las que le serán reportadas por escrito por la Gerencia del Proyecto o quien haga sus veces.
10. Que en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegare algún derecho relacionado con el Proyecto inmobiliario, bajo ninguna circunstancia el Fideicomitente A, el Fideicomiso o la Fiduciaria responderá frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra el Fideicomiso o contra la Fiduciaria, el Fideicomitente B se obliga a salir en defensa de la Fiduciaria asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.
11. Que mediante documento privado de fecha veintiséis (26) de junio de 2015, entre Obrasdé S.A.S. y Credicorp Capital Fiduciaria S.A. se celebró contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria el cual dio origen al patrimonio autónomo denominado Fai Obrasdé- Andalucía.
12. Que se suscribió el Otrosí No. 1 con el fin de vincular a la sociedad Industrias Del Hierro S.A. en calidad de Fideicomitente Tradente, quien aportará por su cuenta y riesgo los bienes inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto de vivienda de interés social denominado "Obra Andalucía".



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 5 de 47

13. Que en la cláusula Vigésimo Octavo sobre "Modificaciones Al Contrato" se estableció que el mismo podrá modificarse de común acuerdo entre los Fideicomitentes y la Fiduciaria por documento privado, siempre que no afecten los derechos adquiridos por los Promitentes Compradores, en caso contrario, se deberá contar con el visto bueno de éstos últimos.
14. Que con la suscripción del presente documento no se modifican las condiciones de giro pactadas ni se afectan los derechos adquiridos por los Promitentes Compradores.
15. Que, en atención a lo anterior, proceden las partes suscribir el presente Otrosí Integral al Contrato De Fiducia Mercantil De Administración Inmobiliaria Fai Obrasdé- Andalucía, en los términos que se indican a continuación:

CLÁUSULAS

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

1. **Fideicomitente A:** Es la sociedad Industrias Del Hierro S.A. quien aportará al Fideicomiso los Bienes Inmuebles que se describen más adelante.
2. **Fideicomitente B:** Es la sociedad Obrasdé S.A.S., quien será la encargada de realizar bajo su exclusiva cuenta y riesgo la construcción del Proyecto.
3. **Fideicomitentes:** Se denominarán así de manera conjunta el Fideicomitente A y el Fideicomitente B, de acuerdo con los porcentajes de participación que se señalan a continuación:

Nombre	Porcentaje de Participación
INHIERRO S.A.	37%
OBRASDÉ S.A.S.	63%

4. **Beneficiario A:** Es el mismo Fideicomitente A, y será beneficiario de los derechos fiduciarios del presente Fideicomiso ligados exclusivamente al valor de los Bienes Inmuebles que aportará por cuenta propia en el presente Fideicomiso, y una vez el Fideicomitente B atienda los pagos a que tiene derecho el Beneficiario A, éste perderá toda vinculación jurídica con el presente Fideicomiso y en



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 6 de 47
---	---	---

consecuencia no tendrá derecho a percibir excedentes que resulten a la finalización del Proyecto.

5. Beneficiario B: Es el mismo Fideicomitente B, quien pasará a ser único Fideicomitente y Beneficiario de éste Fideicomiso, una vez se atiendan la totalidad de los pagos a que tiene derecho el Fideicomitente A, de acuerdo a lo establecido en este Contrato.

6. Beneficiarios: Se denominarán así de manera conjunta el Beneficiario A y el Beneficiario B, quienes serán Beneficiarios en el mismo porcentaje de participación que ostentan como Fideicomitentes y quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

7. Bienes Inmuebles: Corresponde al derecho de dominio sobre los inmuebles que fueron transferidos al Fideicomiso mediante escritura pública número 1067 de fecha 30 de junio de 2015 otorgada en la Notaria Quinta de Medellín, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 001-423574 y 001-423576 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Sur, sobre los cuales se desarrollará el Proyecto.

8. Promitentes Compradores: Son las personas naturales o jurídicas que celebren con el Fideicomitente B los contratos de promesa de compraventa de las unidades de dominio privado y contratos de compraventa, en virtud de los cuales se obligan a pagar el precio de dichas unidades, para recibir a cambio la propiedad de las respectivas unidades inmobiliarias que se construirán en desarrollo de este contrato. En la promesa de compraventa que se celebre se deberá dejar constancia que el Promitente Comprador conoce y acepta el presente contrato, y en especial que conoce y acepta que ni la Fiduciaria, ni el Fideicomiso desarrollan actividades relacionadas con la comercialización, construcción y el desarrollo del Proyecto, el cual es entera responsabilidad única y exclusiva del Fideicomitente B. Así mismo, en dichos contratos se autorizará expresamente al Fideicomitente B a ceder éstos al patrimonio autónomo denominado Fai Obrasdé – Andalucía.

9. Cartas De Instrucciones: Es el documento suscrito por las personas interesadas en adquirir unidades privadas en el Proyecto en calidad de Encargantes, durante la Etapa Preoperativa del Proyecto, previo a la suscripción de los contratos de Promesa De Compraventa, para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Abierto FIDUCREDICORP VISTA, y una vez obtenidas las Condiciones De Giro descritas en la cláusula décima, sean giradas al Fideicomitente B y que tienen como finalidad la administración de los recursos o cuotas iniciales destinadas para adquisición de un inmueble del Proyecto. En la Carta De



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 7 de 47

Instrucciones que el Encargante instruye a la Fiduciaria para que una vez cumplidas las condiciones allí establecidas, las sumas de dinero depositadas queden irrevocablemente a disposición del Fideicomitente B a través del presente Fideicomiso. Es el Fideicomitente B quien se obliga expresamente a destinarlos al desarrollo del Proyecto.

10. Condiciones De Giro: Son los requisitos que se establecen en el presente contrato, necesarios para llevar a cabo la construcción y terminación total del Proyecto, debidamente aprobados y certificados por el Interventor.

11. Proyecto: Consiste en la construcción de aproximadamente seiscientos treinta y uno (631) unidades de vivienda de interés social, desarrolladas en dos (2) etapas, conformada por tres (3) torres cada una. La Primera Etapa contará con aproximadamente trescientos treinta y tres (333) apartamentos y la Segunda Etapa con aproximadamente doscientos noventa y ocho (298) apartamentos. El Proyecto contará con un aproximado de cuarenta (40) parqueaderos de visitantes para vehículos, ciento veinticuatro (124) de motos de visitantes, así como zonas comunes tales como Piscina de adultos, piscina de niños con zona de juegos interactivos, jacuzzi, turco, salón social, gimnasio cubierto y al aire libre, juegos infantiles, arenero, pista de triciclos, placa polideportiva y zona barbecue; todo lo anterior sin perjuicio de que en las promesas de compraventa se establezca algo diferente. El proyecto será construido bajo la exclusiva cuenta y riesgo del Fideicomitente B, lo cual se llevará a cabo sobre los Bienes Inmuebles y cuya descripción detallada se dará a conocer a los Promitentes Compradores mediante anexo al contrato de promesa de compraventa.

12. Fideicomiso O Patrimonio Autónomo: Conjunto de derechos y obligaciones creado a través del presente contrato, que se denominará FAI ObrasdÉ- Andalucía.

13. Fiduciaria: Es Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

14. Gerente Del Proyecto: Es el mismo Fideicomitente B, quien será la persona encargada de adelantar bajo su exclusiva cuenta y riesgo, la gestión administrativa, financiera, jurídica y técnica del Proyecto.

15. Interventor: Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por el Fideicomitente B. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 8 de 47

dicho Interventor es necesaria para alcanzar las Condiciones De Giro.

16. Unidades Inmobiliarias Del Proyecto: Serán apartamentos que se construirán de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los Bienes Inmuebles sobre los Cuales se va a desarrollar el Proyecto.

SEGUNDO. MANIFESTACIÓN DE LAS PARTES:

Las Partes dejan expresa constancia que el presente contrato ha sido libre y ampliamente discutido y deliberado en los aspectos esenciales y sustanciales, en un plano de igualdad y equivalencia de condiciones para cada una de ellas.

TERCERO. NATURALEZA DEL CONTRATO:

El presente Contrato De Fiducia Mercantil De Administración Inmobiliaria es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto, los bienes fideicomitidos constituyen un Patrimonio Autónomo independiente y separado de los patrimonios de las Partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad del Patrimonio Autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.


CUARTO. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:

4.1 Declaración De Solvencia: El Fideicomitente A declara bajo la gravedad del juramento que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente Contrato.

Por su parte, el Fideicomitente B declara bajo la gravedad de juramento que se encuentra en situación de solvencia económica y que cuenta con la capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del Proyecto que desarrollará a través del Fideicomiso.

Igualmente el Fideicomitente A declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 9 de 47

como ilícitas de conformidad con los decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros) , la Ley 190/95, 333/96, 365/97, la ley 1121 de 29 de diciembre de 2006 (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el Fideicomitente A, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

4.2. Organización, Facultades, Cumplimiento Con Las Leyes: El Fideicomitente A se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

El Fideicomitente B se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa para adelantar los negocios a los cuales está dedicado en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

4.3. Capacidad: Los Fideicomitentes, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, tiene la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución.

4.4. Acciones Legales, Demandas Y Procesos: Los Fideicomitentes declaran que no han sido notificados de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente Contrato.

4.5. Cumplimiento De Contratos: Los Fideicomitentes declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que, para el caso del Fideicomitente A, vincule sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

4.6. Tributos: Los Fideicomitentes declaran que a su leal saber y entender, han pagado oportunamente y se encuentran al día en sus respectivas obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus correspondientes trabajadores según la legislación



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 10 de 47
---	---	--

laboral colombiana y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

4.7. Situación Financiera: Los Fideicomitentes declaran que a la fecha de firma del presente Contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

4.8. Propiedad: El Fideicomitente A declara y garantiza que era propietario y titular pleno de los activos que transfirió a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

QUINTO. OBJETO DEL CONTRATO. Consiste en que:

1. La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del Patrimonio Autónomo, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del Fideicomitente B sobre los Bienes Inmuebles.
2. A través del Fideicomiso y sobre los Bienes Inmuebles que lo conformarán, el Fideicomitente B desarrolle un Proyecto de Vivienda de Interés Social de acuerdo con lo previsto en los literales b y c del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, el numeral 9° del artículo 207-2 del Estatuto Tributario y de los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyan o modifiquen; por lo tanto, las Partes declaran que la finalidad exclusiva del Patrimonio Autónomo que se constituye por el presente Contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo del referido Proyecto de Vivienda De Interés Social.
3. La Fiduciaria reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporte el Fideicomitente B, los provenientes del otorgamiento y desembolso de subsidios, de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los Promitentes Compradores y los recursos que éstos transfieran, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. La Fiduciaria entregue los recursos del Fideicomiso al Fideicomitente B, una vez obtenidas las Condiciones De Giro, en la medida que dicho Fideicomitente B efectúe la solicitud de giro en los términos del presente Contrato, debidamente aprobada por el Interventor.



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 11 de 47

5. Una vez terminadas las obras objeto del Proyecto por parte del Fideicomitente B e incorporadas las mejoras al Fideicomiso, y previa cesión de las promesas correspondientes, transfiera como vocera y administradora del Fideicomiso a los Promitentes Compradores, las unidades inmobiliarias respecto resultantes del Proyecto, siempre y cuando Los Promitentes Compradores se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de promesa de compraventa.

6. Entregue al Beneficiario B del Fideicomiso, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del Fideicomiso al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades a los Promitentes Compradores.

SEXTO. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO. Para efectos de constituir el Patrimonio Autónomo, el Fideicomitente B transfirió real y materialmente en favor de la Fiduciaria, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana.

En el mismo sentido, el Fideicomitente A, transfirió real y materialmente los Bienes Inmuebles mediante escritura pública número 1067 de fecha 30 de junio de 2015 otorgada en la Notaria Quinta de Medellín.

El activo del Fideicomiso podrá incrementarse los dineros necesarios para lograr la culminación del diseño, la promoción, construcción y venta del Proyecto.

El Fideicomitente B queda obligado a efectuar los aportes de recursos derivados del presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que reciba la solicitud de la Fiduciaria.

Los rendimientos que generen los bienes, cuando ellos se produzcan, ingresarán al Fideicomiso y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

PARÁGRAFO PRIMERO. Al Patrimonio Autónomo que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino al mismo entregue el Fideicomitente B, como también los recursos aportados por los Promitentes Compradores y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Adicionalmente, el Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye se verá incrementado con los Bienes Inmuebles que aportará el Fideicomitente A, en los cuales se



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 12 de 47
---	---	--

desarrollará el Proyecto, cuyos linderos, especificaciones y títulos de adquisición constarán en la escritura pública mediante la cual se haga la respectiva transferencia.

SÉPTIMO. PATRIMONIO AUTONOMO: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un Patrimonio Autónomo denominado Fai Obrasdé- Andalucía, el cual estará afecto a la finalidad contemplada en el objeto establecido en la cláusula quinta anterior, según las instrucciones que imparta por escrito el Fideicomitente B dentro de los límites del mismo, y dichos bienes se mantendrán separados del resto de los activos de la Fiduciaria y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos. Los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo no forman parte de la garantía general de los acreedores de la Fiduciaria ni del Fideicomitente, y sólo se destinarán al cumplimiento de las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida con este contrato, de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

OCTAVO. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS. El Fideicomitente A se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los Bienes Inmuebles que se transferirán al Fideicomiso, obligación que se hace extensiva hacia la Fiduciaria y frente a terceros a quienes se transfieran los inmuebles.

El Fideicomitente B se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, hacia la Fiduciaria y frente a terceros a quienes ésta transfiera las desmembraciones y mejoras de los inmuebles, haciendo suyas el Fideicomitente B dichas obligaciones.

Desde ahora se entiende que los Fideicomitentes han autorizado a la Fiduciaria para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los bienes fideicomitados.

PARÁGRAFO: El Fideicomitente B se obliga a responder ante la Fiduciaria y ante terceros por las mejoras que se efectúen en los Bienes Inmuebles fideicomitados, de tal manera que la Fiduciaria y el Fideicomiso quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se lleguen a transferir los bienes fideicomitados o las unidades resultantes del Proyecto.

NOVENO. CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES. El Fideicomitente A instruye a la Fiduciaria para que una vez sean transferidos los Bienes Inmuebles con los cuales se ha de incrementar



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 13 de 47

el Patrimonio Autónomo, entregue al Fideicomitente B la custodia y la tenencia material de los mismos a título de Comodato Gratuito y Precario, como consta a continuación:

9.1. CONSTITUCION DEL COMODATO. La Fiduciaria, estando debidamente instruida para tal efecto, y en calidad de Comodante, entregará a Título de Comodato Precario a favor del Fideicomitente B, en calidad de Comodatario, y éste recibirá al mismo título, los Bienes Inmuebles que se transferirán por acto posterior y con los cuales sea incrementado el Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en este Contrato. El comodato se regirá por lo determinado en la presente cláusula y en lo no contemplado en ella por las normas que lo regulen.

9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO. No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita del Comodante renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.

1. Notificar a la Fiduciaria de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
2. Entregar a la Fiduciaria el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por la Fiduciaria. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por Telecom o por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
3. Permitir que la Fiduciaria o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

9.2. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO. Responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante la Fiduciaria, ante el Fideicomiso, y ante terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos inmuebles se les dé.

9.3. TERMINACION. La Fiduciaria podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el Comodatario, con sólo requerirlo por escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, el Comodatario, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al Comodatario por medio de la



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 14 de 47

cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, el Comodatario deberá cancelar a título de multa al Fideicomiso dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

9.4. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO: El contrato de comodato, tendrá una duración máxima igual a la duración del presente Contrato de fiducia mercantil.

DÉCIMO. DESARROLLO DEL PROYECTO: El Proyecto será desarrollado mediante dos periodos uno preoperativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

PERÍODO PREOPERATIVO: Tiene por objeto que el Fideicomitente B obtenga las Condiciones de Giro, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización del Proyecto, incluida la vinculación de los Encargantes que aporten los recursos indispensables para concluirlo, mediante la suscripción Cartas De Instrucciones por las cuales éstos se obliguen al suministro de los recursos necesarios para el desarrollo del Proyecto.

El término de duración del periodo preoperativo para cada etapa del Proyecto será informado en las Cartas De Instrucciones de la respectiva Etapa.

Para tener por obtenidas las Condiciones De Giro, será necesario que el Fideicomitente B, de manera separada por cada etapa que conforme el Proyecto, acredite las siguientes:

- a. La designación del Interventor.
- b. La entrega a la Fiduciaria de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda, de la respectiva etapa del Proyecto.
- c. La entrega por parte del Fideicomitente B, de un número mínimo de Cartas De Instrucciones, debidamente firmadas por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de la respectiva etapa del Proyecto, de conformidad con la certificación emitida por el Gerente, que para la Primera Etapa está determinado en un setenta por ciento (70%) del total de los inmuebles de la respectiva etapa y para Segunda Etapa está determinado en un sesenta por ciento (60%) del total de los inmuebles de la respectiva etapa.
- d. La existencia y entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción ejecutoriada y vigente de



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 15 de 47

la respectiva etapa del Proyecto.

- e. La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del Proyecto, con base en los documentos anteriores, suscrita por el Fideicomitente B, y certificada por el Interventor.
- f. La entrega a la Fiduciaria de la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el Proyecto.
- g. La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del Proyecto, dicho crédito se requiere.
- h. La presentación a la Fiduciaria de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el Gerente, por los amparos de todo riesgo en construcción cuyo beneficiario sea el Fideicomiso.
- i. La entrega a la Fiduciaria del certificado de libertad y tradición de los Bienes Inmuebles en el que conste que la Fiduciaria, como vocera del Fideicomiso, es su única propietaria, junto con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los Bienes Inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del Proyecto, y que sobre los mismos no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.


El término para el cumplimiento de dichas condiciones será el informado en las Cartas De Instrucciones de la respectiva Etapa del Proyecto que inicie la Fase Preoperativa.

Vencido el plazo previsto en las Cartas De Instrucciones, o el de sus prórrogas si las hubieren pactado, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, la Fiduciaria procederá a restituir a cada uno de los Encargantes los recursos por ellos aportados, junto con sus rendimientos, si hay lugar a ello.

PERÍODO OPERATIVO: Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las Condiciones De Giro.

A partir de la iniciación de este período, la Fiduciaria pondrá los recursos del Fideicomiso, a disposición del Fideicomitente B, para la cancelación de la totalidad de los costos del Proyecto, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el Fideicomitente B, previo visto bueno del Interventor. Los recursos serán entregados al Fideicomitente B o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud de giro en la Fiduciaria, siempre y cuando se hayan cumplido las Condiciones De Giro establecidas en el presente Contrato, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 16 de 47

necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto, ante la autoridad competente.

Los giros referidos, se entienden realizados por la Fiduciaria por cuenta del Fideicomitente B, de allí, que sea éste último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

UNDÉCIMO. VINCULACIÓN DE PROMITENTES COMPRADORES. Durante el Periodo Operativo, El Fideicomitente B suscribirá los contratos de promesa de compraventa con los Encargantes, por medio del cual adquirirán la calidad de Promitentes Compradores y en los cuales se establecerá la unidad que les será transferida y el valor que aportarán al Fideicomiso, para la adquisición de la unidad correspondiente.

En los contratos así suscritos, deberá constar la manifestación expresa del Promitente Comprador de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

Los Compradores recibirán exclusivamente, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el Contrato de Promesa de Compraventa, y terminado el Proyecto, la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias prometida(s), sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del Fideicomiso y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con el Fideicomitente B, sin que adquieran el carácter de Beneficiarios con relación a los demás derechos propios del Fideicomitente B, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia de éste último.

Los Promitentes Compradores podrán ceder sus derechos derivados del Contrato de Promesa de Compraventa, mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno del Fideicomitente B y de la Fiduciaria reservándose ésta la facultad de aceptar o no dicha cesión sin que deba motivarla.

PARÁGRAFO: Los recursos aportados por los Promitentes Compradores, serán invertidos temporalmente en el Fondo Abierto de la Fiduciaria.

DUODÉCIMO. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la Fiduciaria realice giros con los recursos que ingresen Fideicomiso, será el siguiente:



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 17 de 47

1. La Fiduciaria realizará los giros que el Fideicomitente B, con el visto bueno del Interventor, le indique, mediante instrucción escrita, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el Fideicomitente B que son competentes para instruir a la Fiduciaria, así como la firma del Interventor.
2. La instrucción deberá contener el nombre del destinatario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso, y deberá ir acompañada en todos los casos por una fotocopia del registro único tributario -RUT- del destinatario del giro y del soporte correspondiente.
3. El Fideicomitente B deberá indicar a la Fiduciaria la modalidad del giro, a saber: **(i)** cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o cheque que se abonará en una cuenta corriente o de ahorros y la plaza a que esta corresponde, o **(ii)** transferencia electrónica vía ACH.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no realizará pagos sobre canje ni en sobregiro, es decir, solo girará los fondos disponibles. Por tal motivo, la entrega de los dineros necesarios para cubrir un pago, en el evento de realizarse mediante consignación de cheques, deberá efectuarse por lo menos con tres (3) días hábiles de anticipación al día en que la Fiduciaria deba realizar el pago respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria no recibirá órdenes de pago, soportes, autorizaciones o similares remitidas en fotocopias, vía fax o correo electrónico.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes entienden que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del Fideicomitente B los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Fideicomiso. Cuando por cambios normativos que se presenten en desarrollo del presente contrato, la responsabilidad de realizar los pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que se encuentre relacionado directa o indirectamente con el presente Fideicomiso, sea responsabilidad de la Fiduciaria, El Fideicomitente B estará obligado a suministrar a la Fiduciaria y/o al Fideicomiso: (i) toda la información necesaria para cumplir a cabalidad con este fin, en especial, toda la información que se requiera para el diligenciamiento y presentación de las declaraciones de impuestos respectivas, y (ii) cualquier suma de dinero que se requiera para la realización de pagos relacionados con el ICA, retención en la fuente, IVA y cualquier otro impuesto que pueda grabar los giros ordenados por el Fideicomitente B.

DECIMOTERCERO. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE B COMO GERENTE DEL PROYECTO. Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general




	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 18 de 47
---	---	--

las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

13.1 OBLIGACIONES GENERALES:

1. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del Fideicomiso, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el Proyecto y cumplir con sus obligaciones frente a los Promitentes Compradores.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del Proyecto.
3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente la Fiduciaria deba firmar en desarrollo de este contrato cuando sea propietaria fiduciaria de los Bienes Inmuebles sobre los que se ejecuta el Proyecto.
4. Responder frente a la Fiduciaria por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener el conocimiento de los Promitentes Compradores que van a vincularse al Proyecto, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción del Proyecto esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al Fideicomiso.
6. Solicitar a la Fiduciaria autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del Proyecto a desarrollarse en el inmueble fideicomitado, cuando de algún modo se mencione en ellos a la Fiduciaria. El Fideicomitente B se obliga a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a la Fiduciaria y que no sean previamente autorizados por la Fiduciaria.
7. Suministrar mensualmente a la Fiduciaria y a los Promitentes Compradores un reporte sobre el avance de obra, el estado del Proyecto, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con los adquirentes y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los inmuebles donde se va a desarrollar el Proyecto, mediante escrito firmado por el representante legal y revisor fiscal del Fideicomitente B.
9. Autorizar en cada caso y por escrito a la Fiduciaria la constitución de Hipoteca sobre los bienes del Patrimonio Autónomo para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas.
10. Simultáneamente con el momento en que la Fiduciaria proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los Promitentes Compradores, el Fideicomitente B deberá adelantar todas



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 19 de 47

las gestiones necesarias con el fin de que los Bienes Inmuebles sobre los cuales se desarrolla el Proyecto sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los Promitentes Compradores, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a la Fiduciaria y al Fideicomiso por dicho concepto.

11. Ejercer la custodia y tenencia de los Bienes Inmuebles del Fideicomiso y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del Fideicomiso o por obligaciones que los afecten, en el caso de que la Fiduciaria no lo hiciera.
13. Adelantar las reparaciones que los Promitentes Compradores de los inmuebles resultantes del Proyecto soliciten en el plazo pactado con ellos, con cargo al Patrimonio Autónomo, siempre y cuando a ellas tengan derecho legal o contractualmente los Promitentes Compradores.
14. Procurar con la mayor diligencia posible el cumplimiento de los presupuestos y el adelantamiento de la obra para obtener el mayor beneficio y eficiencia.
15. Informar mensualmente a la Fiduciaria el valor de la inversión en las obras que se hayan adelantado, con el fin de que la Fiduciaria tomando como base este valor actualice el valor del Fideicomiso.
16. Garantizar a la Fiduciaria y a los Promitentes Compradores la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
17. Responder ante el Fideicomiso y/o los Promitentes Compradores por los daños que se causen por el retardo injustificado de las obras o como consecuencia de éstas.
18. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del Proyecto.
19. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los Promitentes Compradores y en general toda la información financiera del Proyecto, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del Fideicomiso.

13.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE B COMO GERENTE EN LA ETAPA PREOPERATIVA:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del Proyecto e informarlas a los Encargantes.
2. Radicar ante las autoridades competentes la totalidad de los documentos que se requieran para obtener el permiso correspondiente para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto.



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 20 de 47
---	---	--

3. El Fideicomitente B suscribirá directamente las Cartas de Instrucciones de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto y enviará copia de estas a La Fiduciaria. Los formatos de Cartas de Instrucciones deben ser elaborados por el Fideicomitente B, con la previa aprobación de la Fiduciaria e incluir una cláusula que indique que los Encargantes conocen los términos del presente contrato de fiducia, y una cláusula que haga referencia al saneamiento de la construcción a cargo del Fideicomitente B.

4. Suscribir las Cartas de Instrucciones.

13.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE B EN LA ETAPA OPERATIVA:

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el Proyecto, que legalmente deban ser suscritas por la Fiduciaria en su condición de propietaria fiduciaria de los Bienes Inmuebles sobre los cuales éste se desarrolla.
2. Suscribir las Promesas de Compra-venta.
3. El Fideicomitente B suscribirá junto con la Fiduciaria las escrituras de compra-venta de las unidades inmobiliarias que se desarrollen en el Proyecto para efectos de cumplir con las obligaciones que se deriven de la construcción del mismo. Los formatos de minutas de compra-venta deben ser elaborados por el Fideicomitente B y aprobados previamente por la Fiduciaria, debiendo incluir una cláusula que indique que los Compradores conocen los términos del presente contrato de fiducia y una cláusula que haga referencia al saneamiento de la construcción a cargo del Fideicomitente B.
4. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades crediticias que financien el Proyecto, respecto de los Promitentes Compradores que se lo soliciten.
5. Destinar los recursos entregados al Fideicomiso por los Promitentes Compradores, a título de subsidio, exclusivamente a cubrir los costos totales del Proyecto.
6. El Fideicomitente B efectuará el seguimiento, control y gestión, respecto del otorgamiento y desembolso de los subsidios, de los créditos individuales de largo plazo que otorguen las entidades pertinentes a los Promitentes Compradores.
7. El Fideicomitente B efectuará el seguimiento de los desembolsos de subsidios de vivienda y de los créditos de las entidades financieras y de las cuotas por pagar, y realizará la gestión necesaria para que sean desembolsados oportunamente, según el presupuesto de inversiones del Proyecto.
8. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los Promitentes Compradores pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 <hr/> Página 21 de 47
---	---	--

forma de pago.

9. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las unidades inmobiliarias a los Promitentes Compradores en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.

10. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los Promitentes Compradores un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

11. Ejercer la administración provisional de la propiedad horizontal.

12. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el Proyecto.

13. Promover la transferencia de las unidades del Proyecto.

14. Teniendo en cuenta que será el Fideicomitente B quien maneje la cartera del Proyecto y no la Fiduciaria, dicho Fideicomitente B deberá remitir a la Fiduciaria por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los Promitentes Compradores, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el respectivo Promitente Comprador.

15. Cumplir con el procedimiento de realización de giros que se establece en el presente contrato cada vez que se requiera efectuar una mejora en los bienes del Fideicomiso.

16. Previo a la liquidación del Fideicomiso, entregar a la Fiduciaria los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el Fideicomiso para dicho momento.

DECIMOCUARTO. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato, la Fiduciaria seguirá las instrucciones enunciadas en el texto de este Contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del Proyecto, en los casos en que el Fideicomitente B no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.

2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del Proyecto.

3. Recibir y administrar los recursos entregados al Fideicomiso por parte de los Encargantes y/o Promitentes Compradores, según la Etapa del Proyecto de que se trate.



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 22 de 47
---	---	--

4. Llevar la contabilidad del Fideicomiso, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los Bienes Inmuebles, cuando sea el caso, y los recursos entregados por los Encargantes o Promitentes Compradores, según la etapa del Fideicomiso de que se trate.
5. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de compraventa a favor de los Promitentes Compradores, las unidades inmobiliarias del Proyecto que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en la Promesa de Compraventa que se suscriba.
6. Otorgar las escrituras mediante las cuales se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el Fideicomitente B, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del Fideicomiso y sobre los Bienes Inmuebles que lo lleguen a conformar, hipoteca a la entidad bancaria que para el efecto indique el Fideicomitente B, a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que éste último obtenga para el desarrollo del Proyecto.
8. Recibir con destino al Fideicomiso los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, cumplir con las instrucciones de giro ordenadas por el Fideicomitente B siempre que cuenten con el visto bueno del Interventor.
10. Recibir los recursos entregados al Fideicomiso por los Encargantes y/o por los Promitentes Compradores, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en las Cartas De Instrucciones y en las Promesas de Compraventa, respectivamente, de conformidad con la Etapa del Proyecto de que se trate. Para que la Fiduciaria aplique al Encargante o al Promitente Comprador incumplido el procedimiento definido en la Carta De Instrucciones o en el Contrato de Promesa de Compraventa, respectivamente, se requerirá la solicitud por escrito del Fideicomitente B.

PARÁGRAFO PRIMERO: INSTRUCCIÓN ESPECIAL: Previa verificación de los pagos y hechos que se señalan a continuación por parte de la Fiduciaria, los Fideicomitentes instruyen irrevocablemente a la Fiduciaria para que registre la transferencia de los derechos fiduciarios que equivalgan al valor cancelado a favor del Fideicomitente B, y sin que medie ningún pronunciamiento o autorización adicional por parte del Fideicomitente A, siempre que se acrediten los siguientes pagos:

- a. Como contraprestación por la transferencia de los Bienes Inmuebles al Patrimonio Autónomo y la cesión de los derechos fiduciarios en cabeza del Fideicomitente A, en relación con los Bienes Inmuebles, se establece la suma de Cinco Mil Doscientos Dieciséis Millones De Pesos (\$5.216.000.000) pagadera



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 23 de 47

como se indica a continuación:

1. En virtud del cumplimiento de las condiciones que se enuncian a continuación, el Fideicomitente B transfirió al Patrimonio Autónomo la suma de Tres Mil Doscientos Ochenta Y Seis Millones Ochenta Mil Pesos (\$3.286.080.000) exigibles al 23 de octubre de 2015, suma que fue cancelada con los siguientes pagos:

Fecha	Suma
31- 07- 2015	\$ 1.000.000.000
14- 08- 2015	\$ 1.000.000.000
29- 09- 2015	\$ 500.000.000
02- 10- 2015	\$ 300.000.000
05- 10- 2015	\$ 100.000.000
16- 10- 2015	\$ 200.000.000
23-10-2015	\$ 186.080.000
Total	\$ 3.286.080.000

1.1. Que los Bienes Inmuebles sean admisibles por parte de la Fiduciaria y por la entidad bancaria seleccionada, como garantía admisible para un crédito constructor.

1.2. Que los inmuebles tengan disponibilidad para la conectividad de servicios públicos para el desarrollo constructivo que se pretende realizar.

1.3. Que el levantamiento topográfico de cada inmueble, realizado con amarre a la red geodésica, verifique la correspondencia de las áreas de cada uno de los inmuebles con las declaradas en los linderos contenidos en la Promesa de Fiducia firmada entre las partes, y con las áreas que constan en la ficha catastral de cada uno de los inmuebles.

1.4. Que la autoridad municipal o departamental competente expida una resolución de Proyecto Urbanístico General para los Bienes Inmuebles, en las condiciones contenidas en la certificación expedida por la Secretaria de Planeación del Municipio de Caldas.

2. Una vez se encuentre transferida la suma mencionada en el numeral 1 anterior, el Fideicomitente A se obliga a transferir los Bienes Inmuebles a más tardar dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en la que se hayan transferido los recursos al Fideicomiso. Dichos Bienes Inmuebles deberán transferirse libres de todo gravamen, afectación y/o limitación al dominio.

3. Una vez el Fideicomitente A presente a la Fiduciaria el Certificado de Tradición y Libertad vigente



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 24 de 47

donde conste la titularidad de los Bienes Inmuebles a nombre de este Fideicomiso y libres de gravámenes y limitaciones al dominio, la Fiduciaria entregará dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes, la suma descrita en el numeral 1 de este párrafo, siempre y cuando se verifiquen todas las condiciones establecidas en el numeral 1 de este párrafo, para lo cual el Fideicomitente B debe notificar por escrito a la Fiduciaria el cumplimiento de dichas condiciones. Los costos y gastos propios de la operación bancaria y el GMF, de ser el caso, serán asumidos por el Fideicomitente B.

El Fideicomitente B puede decidir hacer el pago directamente al Fideicomitente A, y en ese caso para acreditar el pago, el Fideicomitente A enviará una comunicación en original y con la firma del Representante Legal donde notifique que el pago ha sido recibido a satisfacción o el Fideicomitente B podrá entregar copia a la Fiduciaria de los soportes de los pagos (constancia de transferencia electrónica o copia del recibo de consignación con sello del banco respectivo).

3.1. El Fideicomitente A deberá enviar a la Fiduciaria, con tres (3) días hábiles de antelación a la fecha prevista para el pago, una comunicación en original donde indique a favor de quien se hace el giro y que contenga los siguientes datos: Número de cuenta, tipo de cuenta, entidad Financiera, número de identificación del beneficiario del giro y nombre del beneficiario del giro. La Fiduciaria sólo hará giros electrónicos o en su defecto girará cheques de gerencia con cruce restrictivo, máximo 5 cheques.


4. Una vez entregados los recursos al Fideicomitente A o a quien éste indique, la Fiduciaria efectuará una primera cesión automática de derechos fiduciarios así:

CESION 1

Nombre	Cede	Recibe	Participaciones después de la cesión
FIDEICOMITENTE A	62,98		37,00
FIDEICOMITENTE B		62,98	63,00
TOTALES	62,98	62,98	100,00

5. A más tardar a los dieciocho (18) meses siguientes contados a partir de la entrega de los recursos contemplados en el numeral 3 de este párrafo, es decir, a más tardar el 23 de marzo de 2017, El Fideicomitente B transferirá al Patrimonio Autónomo la suma de Seiscientos Veinticinco Millones Novecientos Veinte Mil Pesos (\$625.920.000). Adicionalmente, el Fideicomitente B entregará simultáneamente los intereses establecidos entre las partes y los impuestos a que haya lugar para efectos



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 25 de 47

del giro al Fideicomitente A (GMF, entre otros). El cálculo y liquidación de dichos intereses serán de responsabilidad exclusiva del Fideicomitente B.

El Fideicomitente B puede decidir hacer el pago directamente al Fideicomitente A, y en ese caso para acreditar el pago, el Fideicomitente A enviará una comunicación en original y con la firma del Representante Legal donde notifique que el pago ha sido recibido a satisfacción o el Fideicomitente B podrá entregar copia a la Fiduciaria de los soportes de los pagos (constancia de transferencia electrónica o copia del recibo de consignación con sello del banco respectivo).

5.1. El Fideicomitente A deberá enviar a la Fiduciaria, con tres (3) días hábiles de antelación a la fecha prevista para el pago, una comunicación en original donde indique a favor de quien se hace el giro y que contenga los siguientes datos: Número de cuenta, tipo de cuenta, entidad Financiera, número de identificación del beneficiario del giro y nombre del beneficiario del giro. La Fiduciaria sólo hará giros electrónicos o en su defecto girará cheques de gerencia con cruce restrictivo, máximo 5 cheques.

6. Una vez entregados los recursos al Fideicomitente A o a quien éste indique, la Fiduciaria efectuará una segunda cesión automática de derechos fiduciarios así:

CESION 2

Nombre	Cede	Recibe	Participaciones después de la cesión
FIDEICOMITENTE A	12,00		25,00
FIDEICOMITENTE B		12,00	75,00
TOTALES	12,00	12,00	100,00

7. El Fideicomitente B transferirá al Patrimonio Autónomo la suma de Mil Trescientos Cuatro Millones De Pesos (\$1.304.000.000) a más tardar a los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la entrega de los recursos contemplados en el numeral 3 de este parágrafo, es decir, a más tardar el 23 de septiembre de 2017. Adicionalmente, el Fideicomitente B entregará simultáneamente los intereses establecidos entre las partes y los impuestos a que haya lugar para efectos del giro al Fideicomitente A (GMF, entre otros). El cálculo y liquidación de dichos recursos serán de responsabilidad exclusiva del Fideicomitente B.

El Fideicomitente B puede decidir hacer el pago directamente al Fideicomitente A, y en ese caso para



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 26 de 47

acreditar el pago, el Fideicomitente A enviará una comunicación en original y con la firma del Representante Legal donde notifique que el pago ha sido recibido a satisfacción o el Fideicomitente B podrá entregar copia a la Fiduciaria de los soportes de los pagos (constancia de transferencia electrónica o copia del recibo de consignación con sello del banco respectivo).

7.1. El Fideicomitente A deberá enviar a la Fiduciaria, con tres (3) días hábiles de antelación a la fecha prevista para el pago, una comunicación en original donde indique a favor de quien se hace el giro y que contenga los siguientes datos: Número de cuenta, tipo de cuenta, entidad Financiera, número de identificación del beneficiario del giro y nombre del beneficiario del giro. La Fiduciaria sólo hará giros electrónicos o en su defecto girará cheques de gerencia con cruce restrictivo, máximo 5 cheques.

8. Una vez entregados los recursos al Fideicomitente A o a quien éste indique, la Fiduciaria efectuará una tercera cesión automática de derechos fiduciarios así:

CESION 3

Nombre	Cede	Recibe	Participaciones después de la cesión
FIDEICOMITENTE A	25,00		-
FIDEICOMITENTE B		25,00	100,00
TOTALES	25,00	25,00	100,00

PARÁGRAFO SEGUNDO: PROCEDIMIENTO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO: Si cumplidas todas las condiciones pactadas, el Fideicomitente B no entrega a la Fiduciaria las sumas establecidas cuando a ello hubiere lugar, la Fiduciaria procederá a restituir los Bienes Inmuebles al Fideicomitente A, siempre y cuando no se hayan realizado cesiones de derechos fiduciarios del Fideicomitente A, al Fideicomitente B. En este caso la totalidad de los costos que ocasione la restitución estarán a cargo del Fideicomitente B.

En caso de que ya se hayan realizado cesiones de derechos fiduciarios, el Fideicomitente A deberá restituir al Fideicomitente B los recursos recibidos, menos la penalidad contemplada en la Promesa de Fiducia firmada entre las partes, y podrá solicitar a la Fiduciaria la restitución de la totalidad de los Bienes Inmuebles.

Si el Fideicomitente A no restituye los recursos dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en la

Vo.Bo.

CREDICORP Capital
Fiduciaria
S.L. 25/11/2008

	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 27 de 47

que haya notificado a la Fiduciaria el incumplimiento, ésta procederá a vender los Bienes Inmuebles con todo y mejoras, para lo cual contratará una firma inmobiliaria perteneciente a lonja de Propiedad raíz de Medellín con cargo al Fideicomiso, y en virtud de ello, los Fideicomitentes aceptan con la firma del presente documento que se pague una comisión de hasta el tres por ciento (3%) del valor de la negociación a dicho intermediario. Una vez realizada la venta, la Fiduciaria cancelará al Fideicomitente A la suma adeudada y girará el excedente al Fideicomitente B.

Dicha venta seguirá las siguientes reglas: a) El precio de venta deberá ser el valor comercial de los inmuebles, previo avalúo comercial, cuyo costo deberá ser consignado por los Fideicomitentes al momento de la constitución del Fideicomiso, a razón de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) cada uno. Estos recursos permanecerán en un Encargo Fiduciario exclusivo para estos efectos hasta que se realice el último pago contemplado en la Instrucción Especial. En todo caso, el precio de venta no podrá ser inferior al precio de negociación inicial. b) el plazo máximo será de doce (12) meses contados a partir del vencimiento de los diez (10) días hábiles previstos para la restitución de dineros al Fideicomitente B. c) Salvo instrucción en contrario dada en conjunto por los Fideicomitentes, la venta debe comprender la totalidad de los Bienes Inmuebles. En este caso no habrá lugar a aplicar la penalidad establecida entre las partes Fideicomitentes por incumplimiento. En este caso, la Fiduciaria cobrará la comisión que se indica en la cláusula vigésimo primera.

PARÁGRAFO TERCERO: INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE B UNA VEZ CUMPLIDAS LAS CONDICIONES DE GIRO. Los Fideicomitentes no podrán solicitar la liquidación de este Fideicomiso en el evento en que se encuentren cumplidas las condiciones de giro, pues la existencia de los Bienes Inmuebles es requisito fundamental para el desarrollo del Proyecto y el cumplimiento de los acuerdos con los Promitentes Compradores del Proyecto.

Si existe incumplimiento en el pago por parte del Fideicomitente B, una vez cumplidas las condiciones de giro, la Fiduciaria realizará de manera prioritaria los giros en las fechas correspondientes desde el encargo matriz del Fideicomiso. Si en la fecha estipulada no hay recursos disponibles para el pago de las obligaciones, no se realizarán las cesiones de derechos fiduciarios pactadas y, en este sentido, el Fideicomitente A participará en los excedentes del Proyecto en proporción a sus derechos fiduciarios.

PARÁGRAFO CUARTO: AUTORIZACIONES SOBRE DE LOS BIENES INMUEBLES. El Fideicomitente A faculta de manera expresa al Fideicomitente B, para que éste durante el término de duración de la fase Preoperativa, realice bajo su exclusiva cuenta y riesgo los actos de mercadeo, promoción, construcción de apartamento modelo y preventas del proyecto inmobiliario. Así mismo, lo

	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 28 de 47
---	---	--

facultan expresamente para realizar bajo su exclusiva responsabilidad los trámites necesarios para la obtención de las licencias de urbanismo, construcción y demás permisos necesarios para el desarrollo del Proyecto.


PARÁGRAFO QUINTA: CLÁUSULA PENAL. Si bien la presente estipulación se encuentra en el texto del contrato de fiducia, su efecto vinculante es única y exclusivamente entre las partes Fideicomitentes y la misma no produce efecto alguno frente a la Fiduciaria, pues las partes entienden y aceptan que en caso de incumplimiento no habrá lugar al pago de ninguna penalidad por parte de la Fiduciaria.

Convienen los Fideicomitentes en señalar a título de Clausula Penal una pena equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato para el caso de que alguna de ellas incumpla o cumpla sólo en forma parcial o tardía alguna o algunas de las obligaciones que por este acto adquiere. Este documento prestará merito ejecutivo para el cobro de la mencionada suma por parte del contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplirlas en forma total y oportuna, y contra la parte incumplida, acompañado de la prueba del incumplimiento. Esta Cláusula Penal es sancionatoria y en consecuencia se pacta por el simple incumplimiento, de manera que la parte que cumplió cabalmente sus obligaciones o se allanó a cumplirlas oportunamente, podrá exigir de la incumplida el pago de la Cláusula Penal y el cumplimiento del contrato prometido (Escritura), sin perjuicio de las demás indemnizaciones y perjuicios a que haya lugar. Las partes renuncian en recíproco beneficio a la necesidad de requerimiento para la constitución en mora, de forma que el simple retardo en el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, genera las acciones de ley, sin necesidad de requerimiento alguno. La parte que cumplió cabalmente sus obligaciones o se allanó a cumplirlas en su oportunidad, podrá también a su arbitrio exigir el cumplimiento del contrato o su resolución, según lo previsto en el artículo 1546 del Código Civil y en el artículo 870 del Código de Comercio y normas concordantes, pudiendo en cualquiera de estos casos exigir también el pago de la Cláusula Penal.

PARÁGRAFO SEXTO: CLÁUSULA COMPROMISORIA: Si bien la presente estipulación se encuentra en el texto del contrato de fiducia, su efecto vinculante es única y exclusivamente entre las partes Fideicomitentes y la misma no produce efecto alguno frente a la Fiduciaria, pues las partes entienden y aceptan que en ningún caso habrá lugar a convocar a la Fiduciaria ante un tribunal de arbitramento.

Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, incluidas las que se refieren a la etapa pre-contractual y a su liquidación, se resolverá por un Tribunal de Arbitramento, que se sujetará al reglamento institucional del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, de acuerdo con las siguientes reglas:



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 29 de 47

1. El tribunal estará integrado un (1) árbitro en caso de que se trate de asuntos iguales o inferiores a mil (1000) salarios mínimos legales mensuales vigentes o (3) en el evento que la cuantía de las pretensiones sea mayor.
2. El Tribunal será nombrado de común acuerdo por las partes, sus integrantes serán escogidos de las listas de especialistas del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. Si éstas no llegaren a un acuerdo sobre el nombre del o los árbitros en el término de un (1) mes contado a partir de la presentación de la solicitud de convocatoria a conformación de tribunal de arbitramento, el Tribunal será elegido por el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, según su reglamento.
3. El tribunal decidirá en derecho.
4. El lugar de funcionamiento del Tribunal será las instalaciones del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia.
5. Las partes se someten en forma incondicional al reglamento y a las normas de administración del Centro, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: GASTOS: Los gastos notariales ocasionados por la transferencia de los Bienes Inmuebles al Fideicomiso serán cancelados por ambas partes en igual proporción, la retención en la fuente por el Fideicomitente A, el impuesto de rentas departamentales por ambas partes en igual proporción y el impuesto de la Oficina de Registro será cancelado en su totalidad por el Fideicomitente B.

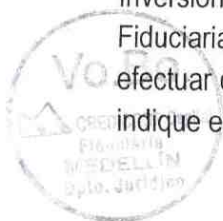
DECIMOQUINTO. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: La Fiduciaria tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar todas las gestiones necesarias para el cumplimiento del objeto del Contrato.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de Propietario Fiduciario, respecto de los bienes del Patrimonio Autónomo, en cuanto sea informada por el Fideicomitente de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcionen el Fideicomitente, quien es por lo tanto responsable de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. Suscribir las escrituras públicas de compraventa, hipoteca y constitución de servidumbres que le presente el Fideicomitente B.



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 30 de 47
---	---	--

4. Permitir al Fideicomitente B que por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad desarrolle el Proyecto.
5. Aplicar, en la distribución de beneficios y utilidades, el numeral 9 del artículo 207-2 del Estatuto Tributario, en razón a que la finalidad exclusiva del Patrimonio Autónomo que se constituye por el presente contrato es servir de instrumento fiduciario que permita el desarrollo de un Proyecto de Vivienda de Interés Social Prioritario, de acuerdo con lo previsto en los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, los decretos reglamentarios y demás normas concordantes que los sustituyen o modifiquen.
6. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por el Fideicomitente B y Beneficiario B en el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera). Si la Fiduciaria no recibe reparo alguno a la rendición de cuentas presentada, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de envío por parte de la Fiduciaria a las direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
7. Pedir instrucciones al Fideicomitente B cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la Fiduciaria haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del Fideicomitente, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
8. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la Fiduciaria haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la Fiduciaria.
9. Informar al Fideicomitente B las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del Contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del Proyecto.
10. Invertir, durante la Etapa Operativa las sumas de dinero del Fideicomiso en los Fondos de Inversión Colectiva administradas por la Fiduciaria, cuyos reglamentos han sido entregados por la Fiduciaria, y el Fideicomitente B y los Promitentes Compradores declaran conocerlos y aceptarlos; o efectuar con dichas sumas las inversiones temporales por un lapso no superior a cinco (5) días que indique el Fideicomitente B previo acuerdo con la Fiduciaria.



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 <hr/> Página 31 de 47
---	---	---

11. Mantener los bienes del Patrimonio Autónomo separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
12. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones legales que regulan la materia.
13. Presentar al Fideicomitente B un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los Promitentes Compradores semanalmente.
14. Presentar al Fideicomitente un informe semanal de saldos en cada uno de los aportes efectuados por terceros en la etapa pre operativa en un archivo de Excel.
15. Remitir a los Promitentes Compradores un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
16. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

DECIMOSEXTO. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitados, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del Fideicomitente B.

DECIMOSÉPTIMO. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE B: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente Contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del Proyecto, y asumir las obligaciones de constructor frente a los Promitentes Compradores, al Fideicomiso, la Fiduciaria y terceros.
2. Entregar previamente a la Fiduciaria, los documentos necesarios para que se realice un estudio de títulos sobre los Bienes Inmuebles que deban incrementar el Fideicomiso y asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el mismo. Con todo, el Fideicomitente B podrá directamente aportar



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 32 de 47

el estudio de títulos realizado por un abogado titulado y en ejercicio de la profesión, con lo cual quedará relevado del pago de tales sumas de dinero a la Fiduciaria.

3. Mantener indemne a la Fiduciaria frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la Fiduciaria directamente o como vocera del Patrimonio Autónomo, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, ventas, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes fideicomitidos y demás aspectos del Proyecto, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente, el Fideicomitente B se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la Fiduciaria, y a sustituir a la Fiduciaria o al Fideicomiso económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.

4. Suministrar oportunamente a la Fiduciaria las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el Patrimonio Autónomo, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del dinero liberará a la Fiduciaria de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al Proyecto, a los Promitentes Compradores y a terceros.

5. Prestar su colaboración a la Fiduciaria para la realización del fin establecido en este Contrato.


6. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.

7. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.

8. Informar por escrito a la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.

9. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de la Fiduciaria, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo del



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 33 de 47

Fideicomitente B, por concepto de comisiones fiduciarias señaladas en el presente contrato

10. Las demás establecidas en este Contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

DECIMOCTAVO. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO: Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son los mismos Fideicomitentes en sus mismos porcentajes de participación y son de dos clases:

BENEFICIARIO A: Es el mismo Fideicomitente A, y será beneficiario de los derechos fiduciarios del presente Fideicomiso ligados exclusivamente al valor de los Bienes Inmuebles que aporta por cuenta propia en el presente Fideicomiso, y una vez el Fideicomitente B atienda los pago a que tiene derecho el Beneficiario A, éste perderá toda vinculación jurídica con el presente Fideicomiso y en consecuencia no tendrá derecho a percibir excedentes que resulten a la finalización del Proyecto.


BENEFICIARIO B: Es el mismo Fideicomitente B, quien una vez atienda los pagos a que tiene derecho el Beneficiario A, quedará registrado como único Fideicomitente y Beneficiario del Fideicomiso, y quien será Beneficiario de los excedentes que se encuentren en el Fideicomiso una vez se haya terminado la construcción del Proyecto.

Los Fideicomitentes y Beneficiarios podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la Fiduciaria para efectos de su registro, quien se reserva el derecho de aceptar o no la cesión. En el documento de cesión deberá constar el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del Fideicomiso, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

La Fiduciaria, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de la Fiduciaria, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en la Fiduciaria, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 34 de 47

blanco para que la Fiduciaria lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de la Fiduciaria, en desarrollo del objeto del presente contrato.

PARÁGRAFO: PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES. Siempre que exista pluralidad de Fideicomitentes y éstos pretendan dar instrucciones a la Fiduciaria diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea de accionistas en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:


- a. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los Fideicomitentes, siempre que se remita copia de la misma a la Fiduciaria, o por la Fiduciaria con copia dirigida a cada uno de los Fideicomitentes.
- b. Cada Fideicomitente votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el Fideicomiso.
- c. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente Contrato salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento (70%) de los derechos representados en el Fideicomiso y se cuente con el consentimiento del Fideicomitente B para dicha modificación.

DECIMONOVENO. EXCEDENTES: Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el activo del Fideicomiso al momento de su liquidación, serán para el Beneficiario B, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del Fideicomiso, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los Promitentes Compradores.

VIGÉSIMO. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que la Fiduciaria no contraerá responsabilidad por:



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 35 de 47
---	---	--

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el Proyecto, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del Proyecto, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, a manera enunciativa.
- El destino final que se dé a los recursos recibidos de los Promitentes Compradores una vez sean entregadas al Fideicomitente en la Etapa Operativa.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, ventas, interventoría, y demás aspectos del Proyecto, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, 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 resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del Fideicomitente B o de los Promitentes Compradores.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que la Fiduciaria adquiere como vocera del Fideicomiso, queda entendido que la Fiduciaria no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el Fideicomitente B o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

VIGÉSIMO PRIMERO. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la Fiduciaria tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. Dos Millones De Pesos Moneda Corriente (\$2.000.000.00) por concepto de las labores de estructuración del Fideicomiso, que fue pagada por el Fideicomitente B a la firma del contrato de fiducia.
2. Una comisión de administración, pagadera por el Fideicomitente B cobrada de la siguiente manera:
 - Desde el momento de la constitución del Fideicomiso y hasta la fecha de cumplimiento de las Condiciones De Giro, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMMLV) por cada etapa del proyecto, pagadera por mes o fracción, mientras dure la fase pre-operativa de la respectiva etapa del Proyecto.
 - Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las Condiciones De Giro se cobrará una comisión correspondiente al cero punto treinta y tres por ciento (0.33%) sobre el valor proyectado de las ventas de la respectiva etapa del Proyecto, dividido en el número de meses que dure la Fase Operativa de la respectiva etapa. Dicha suma será ajustada en caso que las




	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 36 de 47
---	---	---

ventas reales sean superiores a las proyectadas.

3. En los siguientes eventos, la Fiduciaria tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- La comisión de administración incluye la realización de hasta cien (100) giros al mes, no acumulables. Por cada giro o desembolso adicional, se cobrará una suma de dieciocho mil pesos (\$18.000) si se realizado vía ACH o veintidós mil pesos (\$22.000) si se realiza mediante cheque.
- Una suma de Cinco Mil Pesos Moneda Corriente (\$5.000) por cada tarjeta adicional a las unidades del Proyecto.
- Pasados dos (2) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para la etapa operativa, se cobrará una comisión equivalente a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes (2 SMMLV), pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del Fideicomiso.
- En caso de aplicarse el procedimiento por incumplimiento establecido en el parágrafo segundo de la cláusula décimo cuarta, la comisión de administración será de seis salarios mínimos legales mensuales vigentes (6 SMMLV), pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del Fideicomiso.
- Una suma equivalente al cero punto setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.75 SMMLV), por cada documento legal adicional que deba suscribir la Fiduciaria en virtud del presente contrato, diferentes de los inherentes a su deber como administradora del Fideicomiso.
- Una suma equivalente a cero punto setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0.75 SMMLV), por cada contrato de cesión que realicen los Promitentes Compradores. Esta comisión será asumida por los mismos Promitentes Compradores y no será cobrada si la cesión se efectúa entre personas hasta el segundo grado de consanguinidad o primero civil.
- Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, contratos de arrendamiento, cesión de derechos fiduciarios, contratos de disposición o gravamen de los bienes aportados salvo los derivados de liquidación del Fideicomiso, se cobrará por cada uno, una suma equivalente a cero punto setenta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (0,75 SMMLV)
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de la Fiduciaria de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 37 de 47

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria podrá abstenerse de realizar gestión alguna relacionada con el desarrollo del presente contrato si al momento en que sea solicitada se está en mora en la cancelación de la comisión fiduciaria a que tiene derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

PARÁGRAFO TERCERO: Por los recursos administrados a través de las Carteras Colectivas administradas por la Fiduciaria, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente.

PARÁGRAFO CUARTO: Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de Fideicomitente B autoriza irrevocablemente a la Fiduciaria para descontar automáticamente y sin requerirse ningún consentimiento adicional diferente al que se otorga a través de la presente estipulación, las sumas de dinero que se requieran para el pago de la comisión fiduciaria, de los recursos que el Fideicomitente B tenga bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos de la Fiduciaria. Esta cláusula deberá ser conocida y aceptada por quien ostente la calidad de Fideicomitente B, al momento de su vinculación.

VIGÉSIMO SEGUNDO. COSTOS Y GASTOS: Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente Contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la Fiduciaria serán a cargo del Fideicomitente B, quien desde ya autoriza a la Fiduciaria para que sean descontados de los recursos del Fideicomiso.

Se considerará como costos y gastos del Patrimonio Autónomo, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el Fideicomiso debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 38 de 47

4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del Fideicomiso, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la Fiduciaria en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la Fiduciaria en defensa de los bienes del Fideicomiso.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la Fiduciaria con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del Fideicomitente B.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del Fideicomiso por solicitud del Fideicomitente B, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa a judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el Fideicomitente B y la Fiduciaria con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del Patrimonio Autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la transferencia de los bienes inmuebles para el posterior incremento al Patrimonio Autónomo, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el Fideicomitente B.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La Fiduciaria no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO TERCERO: En el evento en que no existan recursos en el Fideicomiso, estos costos y gastos serán pagados directamente por el Fideicomitente B, quien los pagará a la Fiduciaria con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la Fiduciaria, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la Fiduciaria solicitará los recursos al



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 39 de 47

Fideicomitente B con una antelación de cinco (5) días hábiles.

PARÁGRAFO CUARTO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la Fiduciaria y su Contador Público, en la que consten las sumas adeudadas por el Fideicomitente B, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno.

PARÁGRAFO QUINTO: Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, el Fideicomitente B firma en favor de la Fiduciaria un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que el Fideicomitente B incumpla el pago de las sumas adeudadas a la Fiduciaria, vencidos los cinco (5) días hábiles siguientes al requerimiento efectuado por la Fiduciaria.

VIGÉSIMO TERCERO. DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración inicial de treinta y seis (36) meses. Dicho término de vigencia se prorrogará automáticamente por un periodo igual al inicial en el evento en el Fideicomitente B no comuniqué a la fiduciaria acerca de la no prorroga con al menos 8 días hábiles de antelación a la fecha del vencimiento del plazo inicial.

VIGÉSIMO CUARTO. TERMINACIÓN: Este contrato terminará por el acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.


1. Por la renuncia de la Fiduciaria, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.

2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la Fiduciaria previo aviso a los Promitentes Compradores en los siguientes casos:

- Por incumplimiento del Fideicomitente B a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
- Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.

3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre el inmueble fideicomitado, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el Proyecto.



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 Página 40 de 47
---	---	--

4. Por solicitud de la Fiduciaria o el Fideicomitente, presentada a la otra con treinta (30) días calendario de antelación. En este evento el Fideicomitente deberá pagar a la Fiduciaria a título de indemnización el valor equivalente a tres (3) meses de comisión fiduciaria.

5. Por encontrarse el Fideicomitente B incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

VIGÉSIMO QUINTO. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO. Si no fuere posible iniciar la construcción del Proyecto por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del Patrimonio Autónomo, antes de alcanzadas las Condiciones De Giro, al Fideicomitente B se le reintegrarán las sumas de dinero que haya aportado y los rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. Así mismo se reintegrarán los Bienes Inmuebles del Fideicomiso al Fideicomitente B o a quien corresponda según este Contrato, previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste. De igual forma, serán de cargo del Fideicomitente B de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los Promitentes Compradores en la proyectada construcción del Proyecto. A los terceros que hayan suscrito cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del Proyecto, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

VIGÉSIMO SEXTO. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACION DEL CONTRATO:

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del Patrimonio Autónomo. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas, se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la Fiduciaria por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el Fideicomiso.

2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al Fideicomitente B o a



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0 <hr/> Página 41 de 47
---	---	---

quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

3. Posteriormente, y dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes, la Fiduciaria presentara una rendición final de cuentas de conformidad con la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su presentación no se formulan observaciones, o diez (10) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas, esta se entenderá aprobada y se dará por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: Todos los gastos del Fideicomiso pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el Fideicomitente B, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el Fideicomitente B con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del Fideicomitente B alguna suma de dinero a favor de la Fiduciaria, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

VIGÉSIMO SÉPTIMO. INTERVENTORIA: El Proyecto tendrá un Interventor de carácter técnico y administrativo designado por el Fideicomitente B, previo envío de la respectiva hoja de vida por parte del Gerente a la Fiduciaria, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

VIGÉSIMO OCTAVO. MODIFICACIONES AL CONTRATO: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre el Fideicomitente A, el Fideicomitente B y la Fiduciaria por documento privado, siempre que no afecten los derechos adquiridos por los Encargantes o por los Promitentes Compradores, en caso contrario, se deberá contar con el visto bueno de éstos últimos.

VIGÉSIMO NOVENO. NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato se tendrá como domicilio la ciudad de Medellín, y se notificarán a las partes en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE A

Carrera 52 No. 44 - 21 Bodega 115



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 42 de 47

Tel. 444 5702
 Email. oagudelo@inhierro.com.co
 Bello- Antioquia

EL FIDEICOMITENTE B

Carrera 41 No. 21 Sur -161
 Tel. 444 5453
 Email. lucas.atehortua@obrasde.com
 Envigado- Antioquia

LA FIDUCIARIA


Carrera 43 A No. 1 Sur- 100, Piso 12
 Tel. 3106300
 Medellín"

TRIGÉSIMO. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: Los Fideicomitentes, autorizan a la Fiduciaria o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de 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 clientes 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, al cumplimiento de sus obligaciones.

TRIGÉSIMO PRIMERO. ACTUALIZACION DE INFORMACION: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, el Fideicomitente B se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la Fiduciaria al momento de la vinculación. La Fiduciaria queda desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

TRIGÉSIMO SEGUNDO. GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio fiduciario



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 43 de 47

a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y la Fiduciaria en forma previa a la celebración del presente contrato, en el mismo sentido, a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la Fiduciaria para la gestión de tales riesgos:

1. **Riesgo Legal:** La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del Fideicomitente y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.
2. **Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo:** La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT-.
3. **Riesgo Operativo:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo -SARO-, el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de La FIDUCIARIA adolezcan de objetividad.
4. **Riesgo Reputacional:** Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

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



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 44 de 47

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Fideicomitente B con la suscripción del presente contrato, exime a la Fiduciaria de la obligación de aplicar reglas de medición que permitan calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado bajo metodologías de valor en riesgo -VaR- o cualquier otra.

TRIGÉSIMO TERCERO. DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: **(i)** Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria en forma objetiva y gratuita, **(ii)** Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante la Fiduciaria, y **(iii)** Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y la Fiduciaria.

La presentación de peticiones, reclamos o quejas al Defensor Del Consumidor Financiero, deberán dirigirse a:

DARIO LAGUADO MONSALVE

Calle 70 A No. 11-83

5439850 - 2351604 - 2110354

Fax: 5439855


laguadogiraldo@defensorialg.com.co

reclamaciones@defensorialg.com.co

TRIGÉSIMO CUARTO. EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, el Fideicomitente B y Beneficiario B podrá consultar nuestra página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm

TRIGÉSIMO QUINTO. INDEMNIDAD: El Fideicomitente B manifiesta en forma expresa e irrevocable que mantendrá siempre indemne a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre y como vocera del Fideicomiso, en el evento que sea requerida por cualquier concepto



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 45 de 47

relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato al Fideicomitente B, dado que es responsabilidad exclusiva y excluyente del Fideicomitente B, quien se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del Fideicomiso, al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere el desarrollo del mismo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y/o al Fideicomiso derivadas de obligaciones tributarias asociadas al Fideicomiso, por tanto se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre y como vocera del Fideicomiso en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre y/o como vocera del Fideicomiso remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. El Fideicomitente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. y/o al Fideicomiso, según corresponda.

Las partes acuerdan que ésta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

TRIGÉSIMO SEXTO. PROTECCIÓN DE DATOS: El Fideicomitente autoriza de manera irrevocable a la Fiduciaria, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de Credicorp Capital Fiduciaria S.A. En virtud de esta autorización, Credicorp Capital Fiduciaria S.A. podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de Credicorp Capital Fiduciaria S.A.

La Fiduciaria manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que Credicorp Capital Fiduciaria S.A. tiene con el Fideicomitente B, principalmente para hacer posible la prestación de sus servicios, para los registros contables que sean requeridos, para reportes a autoridades de control y vigilancia, y en general para su uso con fines administrativos, comerciales y de publicidad y contacto.

De conformidad con la legislación aplicable, El Fideicomitente B podrá ejercer sus derechos de



	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 46 de 47

conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO: Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del Fideicomiso, que se expidan por parte de la Fiduciaria con destino a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que la Fiduciaria pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo del Fideicomitente B y/o del Fideicomiso por tales conceptos.

TRIGÉSIMO OCTAVO. PROHIBICIÓN DE PUBLICIDAD: En desarrollo del presente contrato, El Beneficiario B manifiesta y acepta que no podrá utilizar ninguna forma de publicidad escrita o visual, difundida a través de cualquier medio, sea este masivo o directo, incluidos correos electrónicos o comunicaciones escritas, que contengan bajo ninguna modalidad el logo de la Fiduciaria, así como tampoco ninguna expresión que pueda relacionarse con la Fiduciaria, sin autorización previa y escrita de ésta.


TRIGÉSIMO NOVENO. Que cualquier otra modificación al contrato de Contrato De Fiducia Mercantil De Administración Inmobiliaria Fai ObrasdÉ- Andalucía o a este documento, será hecho mediante la firma de otro documento igual al presente.

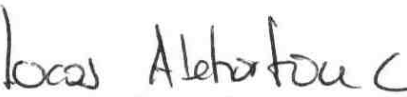
Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente otrosí Integral en la ciudad de Medellín a los veintiséis (31) días del enero de 2017, en tres (3) ejemplares iguales para cada una de las partes.

LO

EL FIDEICOMITENTE A


EL FIDEICOMITENTE B


OSCAR MARIO AGUDELO RAMÍREZ
C.C. NO. 70.116.940
Gerente Suplente
INDUSTRIAS DEL HIERRO S.A.


LUCAS ATEHORTUA CASTILLO
C.C.NO. 3.438.470
Representante Legal
OBRASDÉ S.A.S.



Hoja exclusiva de Firmas otrosí integral
FAI OBRASDÉ-ANDALUCÍA 31/01/17

	OTROSÍ INTEGRAL FAI OBRASDÉ- ANDALUCÍA	CÓDIGO 1.0
		Página 47 de 47

LA FIDUCIARIA



JUAN MANUEL TORRES GUTIÉRREZ
C.C. NO. 71.788.376
Apoderado General
CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.



Como Notario Segundo del Círculo de Bello,
doy testimonio de que la firma
puesta en este documento corresponde a
la de Osuar Mario Agudelo Ramirez
Quien la ha registrado en esta Notaría
Artículo 73 del Decreto 960/70,
Bello

09 FEB 2017

[Handwritten signature]



NOTARIA QUINCE DEL CIRCULO MEDELLIN

Compareció ante el NOTARIO QUINCE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN:

ATEHORTUA CASTILLO LUCAS

Identificado con: **C.C. 3438470**
y manifestó que el contenido del documento que antecede es
cierto, que la firma que en él aparece es suya y que es la misma
que usa en todos sus actos.

Medellín 09/02/2017 a las 03:23:14 p.m.
tathavffnf55fw



10F0YDA0CIZIGKU
www.notariaenlinea.com

FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ
NOTARIO 15 DEL CIRCULO DE MEDELLIN



[Handwritten signature]

Lucas Atehortua C