

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 1 de 28

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI MIZU.

Entre los suscritos:

- I. De una parte, **P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.**, identificada con NIT 900.472.813-0, sociedad que comparece a través del Representante Legal que suscribe el presente documento, todo lo cual se acredita en el certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Cali que se adjunta al presente documento como anexo, quien en lo sucesivo y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE**.


- II. Y de otra parte, **CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 884 del 25 de abril de 2012 otorgada en la Notaría 35 del Círculo Notarial de Bogotá, autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 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 y la Superintendencia Financiera de Colombia, Sociedad que comparece a través de su apoderada general que suscribe el presente contrato, quien en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará la **FIDUCIARIA**.

Convenimos celebrar el presente **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**, que se registrará por el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Código de Comercio, las normas legales vigentes que regulen la materia y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

PRIMERA. Que EL FIDEICOMITENTE pretenden desarrollar un proyecto inmobiliario de vivienda en el corregimiento de Pance de la ciudad de Cali, realizando éste directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción.

SEGUNDA. Que EL FIDEICOMITENTE requiere implementar un esquema fiduciario para efectos de constituir un patrimonio autónomo a través del cual los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias del proyecto constituyan una cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA, para que los recursos sean administrados por la FIDUCIARIA hasta tanto el FIDEICOMITENTE acredite el cumplimiento de una serie de condiciones y al que una vez concluidas las obras del proyecto le sean transferidas dichas unidades privadas a esos terceros al título convenido, fideicomiso que se integrará con el FA LOTE PANCE SUITES al cual se aporte el bien inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto.

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 2 de 28

TERCERA. Que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO, comparecerá junto con el FIDEICOMITENTE a suscribir las escrituras públicas que den cumplimiento a los contratos de promesa de compraventa que suscriba EL FIDEICOMITENTE con los adquirentes de las unidades inmobiliarias resultantes del desarrollo del PROYECTO. Se aclara que EL FIDEICOMISO por instrucción del FIDEICOMITENTE transferirá los inmuebles a los adquirentes a título de compraventa, pero con la suscripción del presente contrato queda claro que las obligaciones que surgen para el promitente vendedor y para el vendedor, estarán radicadas de manera exclusiva en cabeza del FIDEICOMITENTE, dentro de las cuales se encuentran responder por el saneamiento de lo vendido; lo anterior, por ser éste el único responsable del desarrollo del PROYECTO.

CUARTA. Que en el evento de presentarse alguna reclamación por un tercero que alegaré algún derecho relacionado con el PROYECTO, en ninguna circunstancia el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA responderá frente al tercero; si la reclamación fuere presentada directamente contra EL FIDEICOMISO o contra LA FIDUCIARIA, el FIDEICOMITENTE se obliga a salir en defensa de LA FIDUCIARIA asumiendo todos los gastos y costos que esto pueda ocasionar.

QUINTA. Que durante la etapa precontractual el FIDEICOMITENTE fue debidamente: a) Informado por la FIDUCIARIA acerca de las implicaciones que tiene la suscripción del presente contrato fiduciario, así como las condiciones y limitaciones de ejecución del mismo; y b) Enterado de los riesgos que pueden afectar el negocio y su ejecución.

SEXTA. Que, en atención a lo anterior, el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA siendo plenamente capaces para obligarse, conviene celebrar el presente contrato de fiducia que se registrará por las normas vigentes aplicables que regulan la materia, y en especial por las cláusulas que se estipulan a continuación:

CLÁUSULAS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES, PARTES, BENEFICIARIOS


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

1. **BIENES FIDEICOMITIDOS:** Hace referencia a los RECURSOS, el INMUEBLE, las mejoras que el FIDEICOMITENTE realice y reporte sobre el INMUEBLE y los demás que por cualquier concepto llegue a transferir el FIDEICOMITENTE al FIDEICOMISO.
2. **BENEFICIARIO DE GIRO:** Será el FIDEICOMITENTE una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y por cuenta del FIDEICOMITENTE realizará los giros ordenados por este último.
3. **CARTAS DE INSTRUCCIONES:** Es el documento suscrito por los terceros


	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 3 de 28

interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO en calidad de ENCARGANTES para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que éstos se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA, y una vez obtenidas las CONDICIONES DE GIRO sean giradas al FIDEICOMITENTE.

4. **CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en el presente contrato necesarios para realizar la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.
5. **DOCUMENTO DE VINCULACIÓN:** Es el documento que al momento de la firma de la CARTA DE INSTRUCCIONES suscribirá el FIDEICOMITENTE y los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, donde se dé a conocer a estos terceros las características del PROYECTO, se haga referencia al precio, la identificación y características de las unidades que pretenden adquirir. Ejemplo de estos documentos son carta de separación, opción, oferta de compra o venta, entre otros.
6. **ENCARGANTES:** Son los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, quienes en la ETAPA PREVIA suscribirán el correspondiente DOCUMENTO DE VINCULACIÓN y CARTAS DE INSTRUCCIONES para la recepción y administración temporal de las sumas de dinero que se obligan a pagar en el Fondo de Inversión Colectivo FIDUCREDICORP VISTA y cumplidas las CONDICIONES DE GIRO suscribirán las correspondientes PROMESAS DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE.
7. **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:** Instrumento público que dará cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA, que será otorgado por el FIDEICOMITENTE en calidad de vendedor y en el cual la FIDUCIARIA actuando exclusivamente como vocera del presente FIDEICOMISO comparecerá a efectos de transferir la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) de su propiedad a favor del tercero interesado en adquirirlas. EL FIDEICOMITENTE será el único responsable de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO, venta y del saneamiento legal. EL FIDEICOMITENTE comparecerá a asumir todas las responsabilidades, deberes y obligaciones que para el vendedor se generen de esa venta.
8. **FIDEICOMISO:** Es el Patrimonio Autónomo denominado **FAI MIZU**, identificado con el NIT 900.531.292-7, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE y ante terceros, mediante vocería que del mismo ejerce la FIDUCIARIA.
9. **FIDEICOMISO FA LOTE PANCE SUITES:** Es el Fideicomiso de Administración Simple administrado por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., al cual se transferirá el INMUEBLE y previo al cumplimiento las CONDICIONES DE GIRO deberá integrarse con el presente FIDEICOMISO.
10. **GERENTE:** Es el mismo FIDEICOMITENTE.
11. **INMUEBLE:** Es el bien inmueble que se transferirá al FIDEICOMISO FA LOTE PANCE SUITES, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 370-446055 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 4 de 28

- 12. INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por el FIDEICOMITENTE, quienes bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevarán a cabo la vigilancia, control, seguimiento técnico y administrativo del PROYECTO.
- 13. RECURSOS:** Son la totalidad de los recursos líquidos que ingresen al FIDEICOMISO a saber: **(i)** Los recursos líquidos que aporten los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de los cronogramas de pagos establecidos en las CARTAS DE INSTRUCCIONES y/o PROMESAS DE COMPRAVENTA; **(ii)** Las sumas de dinero que por cualquier concepto llegue aportar el FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO; **(iii)** Los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO; **(iv)** Los rendimientos financieros que puedan llegar a generarse por la inversión de los recursos líquidos en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A.
- 14. PROMESA DE COMPRAVENTA:** Cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, EL FIDEICOMITENTE suscribirá promesas de compraventa con los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, quienes suscribieron CARTAS DE INSTRUCCIONES en la ETAPA PREVIA; así como con otros terceros interesados en adquirir las unidades disponibles del PROYECTO con posterioridad al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO. En la PROMESA DE COMPRAVENTA se establecerá: **(i)** que los recursos por el pago del precio de la unidad inmobiliaria ingresarán única y exclusivamente a las cuentas del FIDEICOMISO y **se contabilizarán como un ingreso del mismo**; y **(ii)** la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO comparecerá a suscribir las escrituras públicas por medio de las cuales se dé cumplimiento a la PROMESA DE COMPRAVENTA conforme las instrucciones del FIDEICOMITENTE.
- 15. PROMITENTES COMPRADORES:** Son los terceros que durante la ETAPA PREVIA se vincularon en calidad ENCARGANTES mediante la suscripción de CARTAS DE INSTRUCCIONES, y quienes en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN mediante la suscripción de contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en las respectivas PROMESAS DE COMPRAVENTA
- 16. PROYECTO:** Consiste en la construcción de aproximadamente sesenta y dos (62) unidades de vivienda, desarrolladas en una única etapa sometida al régimen de propiedad horizontal que se denominará "MIZU Estilo Natural". EL FIDEICOMITENTE podrá adoptar cambios en el PROYECTO, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, pero sí con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 5 de 28

materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.

17. SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE: Es el profesional o persona jurídica especializada laboralmente independiente del FIDEICOMITENTE, quien, bajo exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades establecidas en la Ley 1796 de 2016; que dado el caso.

18. UNIDADES INMOBILIARIAS: Serán los sesenta y dos (62) apartamentos de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los INMUEBLES sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO.

CLÁUSULA SEGUNDA. PARTES: Son partes del contrato las siguientes:


1. **FIDEICOMITENTE:** Es P&P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.
2. **FIDUCIARIA:** Es CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

CLÁUSULA TERCERA. BENEFICIARIOS: Es el FIDEICOMITENTE en su totalidad, titular de los derechos fiduciarios y de beneficio derivados del presente FIDEICOMISO.

Los excedentes que puedan producir los BIENES FIDEICOMITIDOS o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para los BENEFICIARIOS, 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.

CLÁUSULA CUARTA. PROMITENTES COMPRADORES: Serán aquellas personas que suscriban una PROMESA DE COMPRAVENTA con el FIDEICOMITENTE, y se obliguen en virtud de ésta a entregar los recursos establecidos en la misma al FIDEICOMISO y a recibir por parte del FIDEICOMITENTE determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO. LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO transferirá las unidades inmobiliarias a los PROMITENTES COMPRADORES a título de compraventa en cumplimiento de las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE como único responsable de la venta, construcción, y del saneamiento legal del PROYECTO. Los PROMITENTES COMPRADORES no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivadas del presente contrato de Fiducia Mercantil, diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes de EL PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de compraventa. La calidad de PROMITENTE COMPRADOR solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito la PROMESA DE COMPRAVENTA.

PARAGRAFO PRIMERO: Los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, serán invertidos temporalmente en el Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA, en Carteras Colectivas administradas por Credicorp Capital Colombia S.A. Comisionista de Bolsa o en cuentas bancarias, caso en el cual LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto FIDUCREDICORP VISTA. En los contratos así suscritos deberá constar la manifestación expresa del ENCARGANTE y/o PROMITENTE COMPRADOR de conocer y aceptar el

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 6 de 28

presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARAGRAFO SEGUNDO: Los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

PARÁGRAFO TERCERO: EL FIDEICOMITENTE, sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros, aportes, bienes o recursos provenientes de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas del FIDEICOMISO o en los Encargos Fiduciarios que cada PROMITENTE COMPRADOR constituya en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA.

CAPÍTULO II OBJETO Y BIENES FIDEICOMITIDOS

CLÁUSULA QUINTA. OBJETO Y FINALIDAD: El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo a través del cual se administren los BIENES FIDEICOMITIDOS para destinarlos al desarrollo del PROYECTO conforme las instrucciones del presente contrato y las que otorgue el FIDEICOMITENTE, único responsable del desarrollo del PROYECTO.

En desarrollo del objeto contractual la FIDUCIARIA recibirá, administrará e invertirá los recursos que entregue el FIDEICOMITENTE y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES en los Fondos de Inversión Colectiva que administre la FIDUCIARIA.

La finalidad del presente contrato es habilitar un vehículo fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE, se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones del FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente FIDEICOMISO se integrará con el FIDEICOMISO FA LOTE PANCE SUITES al cual se transferirá el INMUEBLE, ambos administrados por CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A., previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato o antes si el FIDEICOMITENTE así lo instruye, en todo caso, se requerirá previa instrucción irrevocable del FIDEICOMITENTE; situación que es conocida y aceptada por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES mediante la suscripción de la CARTA DE INSTRUCCIONES y/o PROMESAS DE COMPRAVENTA.

CLÁUSULA SEXTA. BIENES FIDEICOMITIDOS: Para efectos de la conformación inicial del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE transfiere real y materialmente la suma de UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000).

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 7 de 28

Posteriormente, el activo del FIDEICOMISO se verá incrementado con los siguientes bienes:

1. Los RECURSOS.
2. El INMUEBLE.
3. Las mejoras que el FIDEICOMITENTE realice y reporte sobre el INMUEBLE.

RECURSOS: Los recursos se entenderán recibidos cuando efectivamente sean transferidos a las cuentas del FIDEICOMISO en pesos colombianos.

INMUEBLE: El INMUEBLE será transferido al FIDEICOMISO FA LOTE PANCE SUITES administrado por la FIDUCIARIA, posteriormente y previa al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se integrará con el presente FIDEICOMISO.

UNIDADES INMOBILIARIAS: Se entenderán del FIDEICOMISO una vez sean construidas y registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal sobre el INMUEBLE.

MEJORAS: Se entenderán incorporadas al FIDEICOMISO a medida que el FIDEICOMITENTE realice y reporte las mismas a la FIDUCIARIA.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA mantendrá los bienes que recibirá a título de fiducia mercantil, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios (artículo 1233 del Código de Comercio); de forma que los activos que hagan parte del FIDEICOMISO ampararán exclusivamente las obligaciones que adquiera el mismo en cumplimiento de lo aquí establecido.


PARÁGRAFO SEGUNDO: BIENES FUTUROS. Respecto de los bienes citados en esta cláusula y que ostenten la condición de bienes futuros, su existencia dependerá del cumplimiento de una condición o acontecimiento futuro que de no darse se entenderá fallida su existencia. La valoración de los bienes futuros se realizará teniendo en cuenta su naturaleza y las normas vigentes que sean aplicables.

Algunos de los bienes fideicomitidos ostentan la calidad de derechos intangibles conforme lo establecido en el artículo 653 del Código Civil. La valoración de estos bienes se realizará teniendo en cuenta las normas generales vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO III INSTRUCCIONES

CLÁUSULA SÉPTIMA. INSTRUCCIONES. En desarrollo del presente contrato LA FIDUCIARIA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, las que se enumeran a continuación y las demás que imparta el FIDEICOMITENTE:

1. Mantener la titularidad de los BIENES FIDEICOMITIDOS y aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos.

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 8 de 28

2. Entregar al FIDEICOMITENTE la tenencia del INMUEBLE del FIDEICOMISO a título de comodato precario, de acuerdo con las estipulaciones consagradas en el documento privado que suscriban las partes para ese efecto.
3. Permitir al FIDEICOMITENTE adelantar el desarrollo del PROYECTO sobre el INMUEBLE bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa.
4. Recibir, administrar e invertir los RECURSOS en el Fondo Abierto Fiducericorp Vista o en cualquier Fondo de Inversión Colectiva administrado por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa. El FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar el Reglamento del Fondo Abierto Fiducericorp Vista, conociendo que además el mismo se encuentra a su disposición en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
5. Poner los RECURSOS del FIDEICOMISO a disposición del FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
6. Realizar los giros a favor del BENEFICIARIO DE GIRO, en los plazos y montos que instruya el FIDEICOMITENTE una vez cumplidas la CONDICIONES DE GIRO, siguiendo en todo caso la prelación establecida en el presente contrato.
7. 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 no puedan 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.
8. Contabilizar como ingreso los recursos que se transfieran al FIDEICOMISO en virtud de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.
9. Otorgar por instrucción del FIDEICOMITENTE y en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA por ellos suscritas, las escrituras públicas que deba suscribir en su calidad de propietario fiduciario, incluyendo aquellas mediante la cual se efectúe la transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, siempre y cuando estos últimos se encuentren a paz y salvo por todo concepto, compareciendo el FIDEICOMITENTE como los únicos responsables de la comercialización, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal.
10. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre el INMUEBLE, hipoteca a favor de la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE, a fin de garantizar con dichos bienes el crédito constructor que éstos últimos y/o el FIDEICOMISO obtengan para el desarrollo del PROYECTO. Igualmente, tendrá las facultades para firmar pagaré(s) en blanco con carta de instrucciones y demás documentos requeridos por el acreedor financiero para la legalización del crédito constructor, previa instrucción en ese sentido por el FIDEICOMITENTE.
11. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 9 de 28

FIDEICOMISO.


12. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO y el PROYECTO se encuentre en la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.
13. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, registrando en ella los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas al INMUEBLE, cuando sea el caso, y los RECURSOS.
14. En el evento que el INMUEBLE no sea transferido al FIDEICOMISO FA LOTE PANCE SUITES previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, LA FIDUCIARIA inicie todas las actividades necesarias para la liquidación del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA OCTAVA. REALIZACIÓN DE GIROS: El procedimiento para que la FIDUCIARIA realice giros con los RECURSOS, será el siguiente:

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que el GERENTE con el visto bueno del INTERVENTOR le indiquen, a través del Portal Transaccional, remitida con tres (3) días hábiles de antelación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas autorizadas por el GERENTE 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 GERENTE deberá indicar a la FIDUCIARIA la modalidad del giro, a saber: (i) cheque que se entregará directamente al destinatario del giro, o (ii) transferencia electrónica vía ACH.

Para solicitar giros a través del Portal Transaccional, en el cual igualmente se registrarán las firmas, claves y/o autorizaciones del GERENTE y del INTERVENTOR; y se seguirá el siguiente procedimiento.

1. La FIDUCIARIA realizará los giros que instruya el GERENTE a través del portal transaccional de la FIDUCIARIA, previo visto bueno del INTERVENTOR para lo cual estos deberán suscribir el siguiente documento:
 - Reglamento para el uso del servicio del portal transaccional de Credicorp Capital - Clientes Corporativos.
2. El usuario administrador, designará las firmas autorizadas para el FIDEICOMISO y el rol de las mismas. Así mismo, registrará en el formato de registro de firmas las firmas autorizadas para instruir a la FIDUCIARIA, indicando las condiciones de manejo.

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 10 de 28

PARÁGRAFO PRIMERO: PRELACIÓN DE GIROS. En todo caso, los giros, pagos y provisiones que realice la FIDUCIARIA, seguirán la siguiente prelación:

1. Comisión Fiduciaria.
2. Tributos.
3. Costos y gastos del FIDEICOMISO.
4. Atención del crédito constructor a favor de la entidad financiera que eventualmente financie el PROYECTO.
5. Giros a favor del BENEFICIARIO DE GIRO.
6. Costos y gastos del PROYECTO.
7. Demás giros que solicite el GERENTE.


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

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes entienden, que, en desarrollo del contrato, es responsabilidad del FIDEICOMITENTE, según corresponda de conformidad con la ley, 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 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 impuestos que pueda grabar los giros ordenados por el FIDEICOMITENTE.


CAPÍTULO IV ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

CLÁUSULA NOVENA. ETAPA PREVIA: Tiene por finalidad obtener 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 de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la suscripción de CARTAS DE INSTRUCCIONES suscritas por terceros interesados en adquirir UNIDADES INMOBILIARIAS resultantes de dicho PROYECTO.

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 11 de 28

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

1. La designación del INTERVENTOR.
2. **Condición Comercial:** La entrega por parte del FIDEICOMITENTE, de un número mínimo de CARTAS DE INSTRUCCIONES y sus correspondientes DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN, 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, que se encuentra determinado en un setenta por ciento (70%) de las ventas proyectadas del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. **No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que celebre el FIDEICOMITENTE con proveedores, socios, administradores, parientes de hasta tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO.**
3. **Condición Financiera:** Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO. Adicionalmente, se deberá entregar Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de ENCARGANTES presentados para cumplir con la Condición Comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimientos.
4. **Condición Técnica:** El FIDEICOMITENTE directamente o a través del tercero que autorice para el cumplimiento de ésta condición, deberá tramitar y obtener ante las autoridades competentes, la aprobación definitiva de las licencias de construcción y urbanismo, esto es, debidamente ejecutoriadas y acreditar la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda de conformidad con lo señalado en el art. 71 de la ley 962 de 2005, tal como fue modificado por el artículo 185 del Decreto 019 de 2012, así como el cumplimiento de las demás exigencias legales a que haya lugar.
5. **Condición Legal:** La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE con menos de treinta (30) días de expedición en el que conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO FAI MIZU previa integración con el FA LOTE PANCE SUITES es su única propietaria y que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones. Igualmente, se deberá entregar un estudio de títulos actualizado y elaborado por un abogado externo de la FIDUCIARIA, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones, salvo el que se

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 12 de 28

constituya para garantizar los créditos que otorgue la entidad financiera para el desarrollo del PROYECTO o de la respectiva etapa.

6. Que el FIDEICOMITENTE se encuentre al día en sus obligaciones de pago por concepto de remuneración fiduciaria.

El término para la culminación de la ETAPA PREVIA es de dieciséis (16) meses, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Dichos términos podrán ser prorrogados por una sola vez y por seis (6) meses adicionales, automáticamente.

PARÁGRAFO PRIMERO: NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO. En el evento en que el FIDEICOMITENTE no acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos sobre las cuentas de inversión de los ENCARGANTES en el Fondo Abierto Fiduciedicorp Vista, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si éstos lo solicitan, les entregará los recursos invertidos, previa deducción de los gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento de Fiduciedicorp Vista.


PARÁGRAFO SEGUNDO: DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO. La FIDUCIARIA no ha participado en la definición o determinación de las condiciones para la entrega de recursos al FIDEICOMITENTE, su responsabilidad establecida en esta cláusula se limita al recibo de los documentos en que se acredita por parte del FIDEICOMITENTE el cumplimiento de las condiciones antes señaladas y no responderá por la autenticidad y veracidad de los mismos.

PARÁGRAFO TERCERO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS. Se precisa que todos los rendimientos financieros que se generen a partir de la fecha en que los recursos se entreguen al FIDEICOMISO y una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO serán del FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE podrá disponer de ellos. En ningún caso se entenderá que los rendimientos son un abono a los pagos que los ENCARGANTES se obligan a efectuar al FIDEICOMISO para la adquisición de las UNIDADES INMOBILIARIAS.

CLÁUSULA DÉCIMA. ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: 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, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá cumplir con el procedimiento para la realización de giros descrito en este contrato. En todo caso, no antes de los quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades de vivienda, ante la autoridad competente.

Así mismo, iniciado este periodo, el FIDEICOMITENTE deberá celebrar las PROMESAS

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 13 de 28

DE COMPRAVENTA con los terceros que suscribieron CARTAS DE INSTRUCCIONES en la ETAPA PREVIA con el fin de adquirir unidades resultantes del PROYECTO, así como con aquellos terceros que deseen adquirir durante la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN una o más unidades inmobiliarias resultantes del proyecto. En las PROMESAS DE COMPRAVENTA así suscritas deberá quedar claramente establecido que los recursos que los PROMITENTES COMPRADORES se obliguen a pagar en virtud de dicha promesa deberán ser, en todo caso, entregados al FIDEICOMISO y no al FIDEICOMITENTE.

El término para la culminación de la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN es de veintidós (22) meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Esta fecha deberá aparecer en las PROMESAS DE COMPRAVENTA.


CLÁUSULA DECIMOPRIMERA. INTERVENTORÍA Y SUPERVISIÓN TÉCNICA: EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE, 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, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Igualmente, el PROYECTO contará con un SUPERVISOR TÉCNICO laboralmente independiente del FIDEICOMITENTE, quien bajo su exclusiva cuenta y riesgo, llevará a cabo las actividades de supervisión técnica del PROYECTO de conformidad con lo establecido en la Ley 400 de 1997 y la Ley 1796 de 2016, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPÍTULO V OBLIGACIONES, DERECHOS y RESPONSABILIDADES

CLÁUSULA DECIMOSEGUNDA. OBLIGACIONES GENERALES DEL FIDEICOMITENTE: Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto y la naturaleza del contrato, son obligaciones las siguientes:

1. 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 FIDEICOMISO, 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 ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES y a terceros.
2. Prestar su colaboración a LA FIDUCIARIA para la realización de los fines establecidos en este contrato.
3. Instruir y autorizar a la FIDUCIARIA cuando se requiera la constitución de Hipoteca sobre el INMUEBLE para respaldar obligaciones del FIDEICOMISO, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres


	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 14 de 28

- legalmente requeridas.
4. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
 5. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
 6. 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.
 7. Asumir el pago de los impuestos relacionados con los INMUEBLES que se causen después de transferidos los INMUEBLES al FIDEICOMISO.
 8. 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 FIDEICOMITENTE, por concepto de remuneración de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA DECIMOTERCERA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMO GERENTE Y CONSTRUCTOR DEL PROYECTO: Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general 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 ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
2. Salir al saneamiento de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los PROMITENTES COMPRADORES, LA FIDUCIARIA y terceros.
3. Cumplir con las obligaciones que para el Constructor y/o el Enajenador de vivienda se generen de conformidad con la Ley 1796 de 2016 o demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
4. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 15 de 28

requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los períodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.

5. 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 del INMUEBLE sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
6. Responder frente a la FIDUCIARIA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
7. 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.
8. Cumplir el manual de publicidad de la FIDUCIARIA el cual declara conocer y recibir al momento de firma del presente contrato. Así mismo se obliga a no utilizar publicidad de la FIDUCIARIA sin su autorización previa y escrita
9. Suministrar trimestralmente a la FIDUCIARIA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, y cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
10. Reportar mensualmente por escrito las mejoras y su valor, que se ejecuten en los INMUEBLES, mediante escrito firmado por el representante legal y el revisor fiscal y/o contador del FIDEICOMITENTE.
11. Simultáneamente, con el momento en que LA FIDUCIARIA proceda a transferir las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMITENTE deberán adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que los sean liberados de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre los mismos, en desarrollo de lo establecido en el numeral 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.
12. Ejercer la custodia y tenencia del INMUEBLE del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
13. 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 hiciere.
14. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
15. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, pagos 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.
16. **Asumir las obligaciones propias de la calidad de “Enajenador de vivienda”, así como las obligaciones y derechos que de la misma se derivan, en especial las que se regulan en la Ley 400 de 1997 y en la Ley 1796 de 2016 junto con sus modificaciones y reglamentaciones.**

	FAI MIZU	Versión FINAL Página 16 de 28
---	-----------------	--


17. Certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los RECURSOS fueron destinados al desarrollo del PROYECTO.
18. Cumplir a cabalidad con las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera Circular 029 de 2014.

13.2 OBLIGACIONES EN LA ETAPA PREVIA:

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los PROMITENTES COMPRADORES.
2. Dar a conocer y suministrar una copia de la Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia a cada uno de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES al momento de la vinculación al FIDEICOMISO.
3. Informar a la FIDUCIARIA, por lo menos cada seis (6) meses, el estado de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
4. 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, ante la autoridad competente.

13.3 OBLIGACIONES EN LA ETAPA DE CONSTRUCCIÓN:

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 INMUEBLES.
2. 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.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Remitir a la FIDUCIARIA durante la etapa de construcción, un resumen semestral de los informes presentados por el FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR, con indicación del grado de avance del PROYECTO y el método de cálculo usado para su determinación. En el caso en que el PROYECTO presente un retraso o suspensión en su desarrollo, se deberán revelar las razones de dicha circunstancia. Este resumen se incluirá en las rendiciones de cuentas que elabore la FIDUCIARIA y que le sean presentadas a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en las PROMESAS DE COMPRAVENTA de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de sus obligaciones para con

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 17 de 28


éstos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.

6. 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.
7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE quien maneja la cartera del PROYECTO y no LA FIDUCIARIA, dicho FIDEICOMITENTE deberá remitir a LA FIDUCIARIA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los PROMITENTES COMPRADORES, la paz y salvo de los pagos efectuados por el correspondiente PROMITENTE COMPRADOR.
9. 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.
10. **Allegar a la Notaria o quien corresponda según la Ley, la Certificación Técnica de Ocupación emitida por el SUPERVISOR TÉCNICO INDEPENDIENTE, de manera previa a la suscripción de las escrituras públicas mediante las cuales se transfieran las UNIDADES INMOBILIARIAS, de conformidad con la Ley 400 de 1997 y Ley 1796 de 2016, o en las demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.**
11. 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.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Además de los previstos en otras cláusulas de este contrato, corresponden a los consagrados en el artículo 1236 del Código de Comercio y los siguientes:

1. Exigir a LA FIDUCIARIA el cumplimiento de sus obligaciones conforme a lo dispuesto en la Ley y en este contrato.
2. Recibir los informes y rendiciones de cuentas en las formas y oportunidades pactadas.
3. Exigir, revisar y aprobar las cuentas del FIDEICOMISO.
4. Los demás reconocidos en la Ley y en este contrato.


CLÁUSULA DECIMOQUINTA. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Con la suscripción del presente documento el FIDEICOMITENTE declara: **(i)** encontrarse solventes económicamente y que la transferencia de los bienes que realizan 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, y no han ocurrido hechos que afecten gravemente su situación financiera; **(ii)** que no han sido notificados de

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 18 de 28

litigios, procesos, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del presente contrato y en desarrollo del FIDEICOMISO; y (iii) que se encuentran al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral de su jurisdicción, ello con el fin de evitar contingencias jurídicas que afecten las obligaciones contenidas en este contrato, así como las que adquiera en desarrollo del FIDEICOMISO.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: En desarrollo del presente contrato la FIDUCIARIA adquiere 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 FIDEICOMISO, 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, quienes son por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.
3. 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 y BENEFICIARIO 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 Básica Jurídica 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 dichas direcciones electrónicas arriba mencionadas, esta se entenderá aprobada por los destinatarios de las mismas.
4. Remitir semestralmente a los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, el informe periódico a que hace referencia el numeral 6.2.1. de la Circular Externa 007 de 2017 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE 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
6. 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

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 19 de 28


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.

7. Informar al FIDEICOMITENTE 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.
8. Invertir las sumas de dinero del FIDEICOMISO en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la FIDUCIARIA y/o Credicorp Capital Colombia S.A. sociedad comisionista de bolsa, cuyos reglamentos han sido entregados por la FIDUCIARIA, y EL FIDEICOMITENTE y los PROMITENTES COMPRADORES declaran conocerlos y aceptarlos.
9. Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
10. Llevar la información financiera del Fideicomiso de acuerdo con las normas definidas por la Superintendencia Financiera para el Grupo 3.
11. Presentar al FIDEICOMITENTE un informe de movimiento de recaudos de los recursos entregados por los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES semanalmente.
12. Presentar al FIDEICOMITENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los aportes efectuados por terceros en la etapa previa en un archivo de Excel.
13. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA. 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, 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.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: 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 o sus asesores tomen respecto a dichos aspectos.

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 20 de 28


Las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve. La FIDUCIARIA no contraerá responsabilidad por:

1. Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO.
2. El destino final que el FIDEICOMITENTE den a los recursos recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES, una vez se cumplan las CONDICIONES DE GIRO.
3. 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.
4. Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE o los PROMITENTES COMPRADORES.

CAPÍTULO VI REMUNERACIÓN Y GASTOS

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA. REMUNERACION DE LA FIDUCIARIA: Como retribución por sus servicios, la FIDUCIARIA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero, las cuales estarán a cargo del FIDEICOMITENTE:

1. **Por administración:** Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:
 - a. **Etapa previa (Preventas):** Desde la expedición de los volantes de recaudo para el inicio de la ETAPA PREVIA y hasta la fecha en que se dé cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (1,5 SMMLV) pagadera por mes o fracción.
 - b. **Etapa de construcción:** Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión correspondiente al cero punto treinta por ciento (30%) sobre el valor real de las ventas del PROYECTO con un mínimo garantizado de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) en un plazo de veintidós (22) meses o menos dependiendo de la ejecución del PROYECTO. Para efectos de volver fija esta comisión se tomarán las ventas presupuestadas del PROYECTO y se aplicará el porcentaje señalado. En todo caso, al terminar la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN se liquidará el valor sobre el real de las ventas y se efectuará el ajuste correspondiente. En caso de prorrogarse la ETAPA CONSTRUCTIVA por más de veintidós (22) meses, se cobrará una comisión mensual equivalente a cuatro salarios mínimos mensuales legales vigentes (4 SMMLV) por mes o fracción.
 - c. **Etapa de liquidación:** Una vez culminada la ETAPA DE CONSTRUCCIÓN, si el fideicomiso no ha sido liquidado se cobrarán dos salarios mínimos mensuales legales vigentes (2 SMMLV) hasta la liquidación final del fideicomiso salvo que

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 21 de 28


la no realización de la liquidación sea de responsabilidad exclusiva de la FIDUCIARIA, caso en el cual no se causará dicha comisión hasta tanto dicha circunstancia siga vigente.

- d. La comisión de administración incluye la realización de treinta (30) giros por mes a través del Portal Transaccional. Estos giros no son acumulables.
2. En los siguientes eventos, LA FIDUCIARIA tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:
 - a. La realización de giros exclusivamente a través del PORTAL TRANSACCIONAL se regulará de la siguiente manera:
 - Transferencias electrónicas: se otorgarán treinta (30) giros gratis durante el mes; la tarifa por cada giro adicional será de dieciocho mil pesos (\$18.000.) + IVA.
 - La tarifa por cada cheque será de veintidós mil pesos (\$22.000).
 - b. Por la suscripción de documentos legales tales como, otrosíes al contrato fiduciario, 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 un salario mínimo legal mensual vigente (1 SMLMV).
 - c. Una suma de tres mil pesos (\$3.000) por cada tarjeta adicional a las unidades inmobiliarias del PROYECTO
 - d. Mientras existan recursos en el FIDEICOMISO y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto Fiducericorp Vista o en fondos de inversión colectiva administrados por Credicorp Capital S.A. Comisionista de Bolsa, se cobrará la comisión que se establece en su respectivo reglamento, el cual el FIDEICOMITENTE y los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES manifiestan conocer y aceptar. Cuando se encuentren los recursos en cuentas bancarias, LA FIDUCIARIA cobrará la misma comisión que corresponda a su Fondo Abierto Fiducericorp Vista.
 - e. En el evento de liquidarse el FIDEICOMISO antes de transcurridos tres (3) meses de su vigencia, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) meses de comisión de administración.
 - f. 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.

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, el cual será cobrado de acuerdo con la normatividad vigente al momento de la facturación.

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

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 22 de 28

PARÁGRAFO CUARTO: La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE. En el evento que exista incumplimiento total o parcial en dicho pago, la FIDUCIARIA podrá exigir el mismo al FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO QUINTO: Quien ostente o llegue a ostentar la calidad de FIDEICOMITENTE autoriza irrevocablemente a la FIDUCIARIA para que en el evento de que exista mora en el pago de la remuneración de la FIDUCIARIA, la cual no requiere requerimiento en mora, descuenta 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 tengan bajo su nombre en Credicorp Capital Colombia S.A. o en cualquiera de los fondos administrados por la FIDUCIARIA.


CLÁUSULA VIGÉSIMA. GASTOS DEL FIDEICOMISO: Los costos, gastos, honorarios, tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo), los 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, estarán a cargo del FIDEICOMITENTE.

Se considerarán como gastos del FIDEICOMISO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.
2. Los tributos.
3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
4. Los pagos necesarios para atender periódicamente el Crédito Constructor otorgado por el acreedor financiero al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.
5. 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, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
6. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
7. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del negocio fiduciario.
8. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el normal desarrollo del objeto del contrato.

PARÁGRAFO PRIMERO: La FIDUCIARIA no asume, ni asumirá con recursos propios los pagos, costos, giros y demás gastos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los tres (3) días siguientes a la presentación de la cuenta donde

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 23 de 28

conste la suma dinero, cuenta que se presentará en la dirección que se encuentre en los registros de la FIDUCIARIA. 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. En los eventos en que el gasto, costos pago y giro sea previsible y sea posible su estimación previa, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles en el evento que no sean suministrados se aplicara lo dispuesto en el presente párrafo.

PARÁGRAFO TERCERO: La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y Contador público, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE, 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.

CAPÍTULO VII ÓRGANOS DE DECISIÓN DEL FIDEICOMISO


CLÁUSULA VIGESIMOPRIMERA. PLURALIDAD DE FIDEICOMITENTES: Si existiere pluralidad de FIDEICOMITENTES y éstos pretendieran 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:

1. 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.
2. Cada FIDEICOMITENTE votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
3. 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.
4. 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.

CAPÍTULO VIII DURACIÓN, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN Y LIQUIDACIÓN

CLÁUSULA VIGÉSIMOSEGUNDA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su finalidad.

CLÁUSULA VIGÉSIMOTERCERA. MODIFICACIONES: El presente contrato podrá modificarse de común acuerdo entre EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA por

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 24 de 28

documento privado. En el evento que las modificaciones que se vayan a realizar impliquen variación de las CONDICIONES DE GIRO establecidas en el presente contrato, se requerirá previa anuencia escrita de los ENCARGANTES y/o PROMITENTES COMPRADORES.


CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA. TERMINACIÓN: 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 mutuo acuerdo de las partes.
2. Por el cumplimiento de su objeto.
3. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
4. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los ENCARGANTES en los siguientes casos:
 - a. Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
 - b. Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
 - c. Cuando el INMUEBLE no sea transferido al FIDEICOMISO FA LOTE PANCE SUITES previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.
5. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo con el estudio de títulos que se realice sobre los inmuebles fideicomitidos, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
6. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE 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).

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL FIDEICOMISO: Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del FIDEICOMISO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, al FIDEICOMITENTE se le reintegrará las sumas de dinero que hayan 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 EL INMUEBLE del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE o a quien este indique, previa cancelación de los costos de legalización a que haya lugar por parte de éste.

De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en las respectivas CARTAS DE INSTRUCCIONES o DOCUMENTOS DE VINCULACIÓN con los ENCARGANTES, a quienes les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

CLÁUSULA VIGÉSIMO SEXTA. LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO A LA TERMINACION

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 25 de 28

DEL CONTRATO: Ocurreda la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. 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 o a 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 Básica Jurídica 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, quienes tendrán la calidad de deudores frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE con la firma del presente contrato.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE 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.

PARÁGRAFO TERCERO: NO LOCALIZACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y/O BENEFICIARIOS. En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

1. Si existieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a LA FIDUCIARIA, para que, en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, invierta los recursos en nombre y cuenta del FIDEICOMITENTE, de conformidad con lo indicado en este contrato.
2. En el evento que EL FIDEICOMITENTE no acuda a la liquidación del contrato, LA FIDUCIARIA queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 26 de 28

documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES VARIAS

CLÁUSULA VIGÉSIMO SÉPTIMA. INDEMNIDAD: El FIDEICOMITENTE con la suscripción del presente documento, se obligan a mantener 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, por posibles responsabilidades de naturaleza fiscal, tributaria, extracontractual, administrativa y policiva; y por contratos que celebre el FIDEICOMISO. Por tanto, el FIDEICOMITENTE 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 cualquiera de los anteriores conceptos.

Para los efectos anteriores, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remitirá una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. Las partes acuerdan que esta obligación de indemnidad permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación

CLÁUSULA VIGÉSIMO OCTAVA. NOTIFICACIONES Y DOMICILIO CONTRACTUAL: EL FIDEICOMITENTE y la FIDUCIARIA acuerdan para todos los efectos del presente contrato, como domicilio la ciudad de Cali. Las comunicaciones o notificaciones de las partes se harán a cualquiera de las direcciones que adelante se determinan. La FIDUCIARIA haciendo uso de este mecanismo de comunicación, remitirá al FIDEICOMITENTE a cualquiera de las mencionadas direcciones, a elección de LA FIDUCIARIA, cualquier tipo de información, dentro de la cual se incluyen sin limitación, informes periódicos y finales, rendiciones de cuentas, facturas o cuentas de cobro


EL FIDEICOMITENTE

Dirección: Cra. 2 oeste # 2-21 Of. 303, Cali - Colombia
Tel. PBX: (052) 892 36 53 Cel: 317-5177826
Email. Sebastian.pena@pypconstructora.com.co

LA FIDUCIARIA

Dirección: Calle 22 Norte 6AN 24 OF 202.
Cali, Valle del Cauca, Colombia
Tel. 3394400
Email. spalomino@credicorpcapital.com y psardi@credicorpcapital.com

EL FIDEICOMITENTE avisará por escrito a la FIDUCIARIA cualquier cambio en las direcciones antes señaladas, so pena de que se entienda válidamente notificado mediante

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 27 de 28

la remisión de la información a cualquiera de las direcciones anteriormente registradas. En el evento en que no sea posible localizar a los FIDEICOMITENTES, se tratará de acudir a otros medios con que se cuente, tales como comunicación telefónica o correo electrónico, pero si ello no fuere suficiente o no comparecieren los FIDEICOMITENTES, la FIDUCIARIA procederá de acuerdo a su propio criterio, pero de modo tal que sus actividades consulten la finalidad del contrato, en el marco de éste y de la ley.

CLÁUSULA VIGÉSIMO NOVENA. GESTIÓN DE RIESGO: La FIDUCIARIA aplicará diferentes sistemas de gestión de riesgo (SARLAFT), de Mercado, Crédito y Operacional con los cuales mitigue los riesgos por la eventual vinculación de terceros al FIDEICOMISO, de administración de los RECURSOS, publicidad, entre otros.

Toda vez que el FIDEICOMITENTE bajo su propio criterio determinará y administrarán la liquidez para el desarrollo del PROYECTO y que realizaron sus propios análisis de cara a la viabilidad económica, financiera y comercial del PROYECTO, eximen a la FIDUCIARIA de construir un SARL para el presente contrato fiduciario.


CLÁUSULA TRIGÉSIMA. CONFLICTO DE INTERESES: En los términos del inciso cuarto del numeral 7 del Capítulo Cuarto del Título IV de la Circular Básica Jurídica, la FIDUCIARIA hace constar que evaluó la posibilidad de que se presente una situación potencialmente generadora de un conflicto de interés, determinando que no se presenta tal situación.

CLÁUSULA TRIGÉSIMOPRIMERA. PROTECCIÓN DE DATOS: EL FIDEICOMITENTE autorizan 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, LA FIDUCIARIA 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 LA FIDUCIARIA.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que la FIDUCIARIA tiene con los FIDEICOMITENTES. De conformidad con la legislación aplicable, el FIDEICOMITENTE podrán ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

CLÁUSULA TRIGÉSIMO-SEGUNDA.CESIÓN: EL FIDEICOMITENTE no podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que le corresponden en este contrato, salvo que cuenten con la autorización previa y escrita de los ENCARGANTES y los demás FIDEICOMITENTES.

Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a la FIDUCIARIA , en el cual conste 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

	FAI MIZU	Versión FINAL
		Página 28 de 28

derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de la FIDUCIARIA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato. La FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no la cesión, sin que haya necesidad de motivar su decisión.

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

CLÁUSULA TRIGÉSIMO-TERCERA. ARREGLO DIRECTO DE CONFLICTOS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente negocio jurídico, serán resueltas por ellas mediante procedimientos de autocomposición directa, tales como negociación directa o mediación. Para tal efecto, las partes dispondrán de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

El presente contrato se firma en la ciudad de Cali a los 31 Agosto 2018, en dos (2) ejemplares iguales para cada una de las partes de este contrato.

EL FIDEICOMITENTE,



DIEGO PEÑA VALLECILLA,

Representante legal

P Y P CONSTRUCTORA URBANO S.A.S.

LA FIDUCIARIA,



PAOLA SARDI URREA

Apoderada General

CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A