Municipio El Carmen de Viboral	UNIDAD DE GESTIÓN DOCUMENTAL		
	FORMATO RÓTULO DE CARPETA		
	Código: F-GD-001	Versión: 04	Fecha de Emisión: 13/08/2019

ESPACIO PARA SER DILIGENCIADO EN EL ARCHIVO DE GESTIÓN		
CÓDIGO OFICINA PRODUCTORA	111	NOMBRE OFICINA PRODUCTORA: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
CÓDIGO SERIE DOCUMENTAL	6	NOMBRE DE LA SERIE DOCUMENTAL: CONTRATO
CÓDIGO SUBSERIE DOCUMENTAL	5	NOMBRE DE LA SUBSERIE DOCUMENTAL: OBRA PUBLICA

DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DOCUMENTAL

NOMBRE DE LA UNIDAD DOCUMENTAL

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO Nº 2017190-2017-2018

FECHAS EXTREMAS	INICIAL (DD/MM/AAAA)			FINAL (DD/MM/AAAA)		
	23	10	2017	27	3	2018

No. FOLIOS	No. CARPETA
146.	1-1.

No. CARPETA	No. CAJA	MOBILIARIO	ENTREPAÑO

ESPACIO PARA SER DILIGENCIADO EN EL ARCHIVO CENTRAL

SIGNATURA TOPOGRÁFICA ARCHIVO CENTRAL :

DEPÓSITO:		ESTANTE:		ENTREPAÑO:	
No. CAJA:		No. CARPETA:			

Municipio El Carmen de Viboral	TABLA DE CONTENIDO Código: Versión: Fecha: 14-04-2016	
CONTRATO Nº	2017190 FIDUCIA MENCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.	
CONTRATISTA	FIDUCIARIA CENTRAL	
Nº	DOCUMENTO	PAGINA

1	Comprobante de egreso Nº 2018-00604	1
2	Comprobante de egreso Nº 2017-02322	2
3	Remisión Otrosí Nº 1 Fideicomiso Conjunto Residencial La Colina.	3-5
4	Certificado de disponibilidad Nº 1765	6
5	Aportes PPI CCA.	7-8
6	Certificado de disponibilidad Nº 1534.	9
7	Certificado de registro presupuestal Nº 1664	10
8	Resolución 3771 26 de octubre 2017.	11-12
9	Certificado de disponibilidad Nº 1534	13
10	Certificado de registro presupuestal Nº 1664	14
11	Rut Fiduciaria Central.	15-18
12	Copia de cedula del Representante Legal.	19
13	Cámara y comercio Fiduciaria Central.	20-21
14	Certificado de procuraduría Fiduciaria y Representante Legal.	22-23
15	Certificado de Contraloría Fiduciaria Central.	24
16	Certificado de seguridad y parafiscales.	25
17	Certificación bancaria Fondo abierto Fiducentral.	26
18	Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos.	27-58
19	Pago 50% Urbanismo.	59
20	Resolución 154 28 de enero de 2019	60-61
21	Certificado de disponibilidad presupuestal Nº 161	62
22	Certificado de resgistro presupuestal Nº 97	63
23	Certificación bancaria Fondo abierto Fiducentral.	64
24	Rut Fiduciaria Central.	65-66
25	Cedula del Representante Legal.	67
26	Contraloría Fiduciaria.	68
27	Certificado de seguridad y parafiscales.	69
28	Cámara y comercio Fiduciaria Central.	70-72
29	Certificado Procuraduría.	73
30	Remisión Otrosí Nº 3	74
31	Otrosí Nº 3	75-78
32	.Acuerdo Municipal 008 de 2017.	79-80
33	Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos.	81-103
34	Comprobante de egreso Nº 2019-00051	104

35	Certificado de pago a proveedores.	105
36	Orden de pago Nº 2019-80	106
37	Certificado de pago.	107
38	Certificado de disponibilidad Presupuestal Nº 436	108
39	Otrosí Nº 2 Al cantrato de fiducia mercantil de administración y pagos.	109-112
40	Rut Fiduciaria Central.	113-116
41	Copia de cedula del representante legal	117
42	Cámara y comercio de la Fiduciaria.	118-119
43	Certificado de Procuraduría Fiduciaria y Representante Legal.	120-121
44	Certificado contraloría.	122
45	Certificado de seguridad y parafiscales.	123
46	Certificación bancaria Fondo abierto Fiducentral.	124
47	Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos.	146

Usuario Pago:
CARCILA
550

EL CARMEN DE VIBORAL.
NIT 890982616-9
COMPROBANTE DE EGRESO NÚMERO : 2018-00604

Fecha de Pago: 27-03-2018 **Estado:** PAGADO

PAGADO A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A ,Id: 800171372

DESCRIPCIÓN: OTROSI FIDUCIA PROYECTO LA COLINA. PAGO CORRESPONDIENTE DEL OTROSI, DE ACUERDO A LO CONSIGNADO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS INMOBILIARIO Nº20171910 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.

Otros:

Tipo Pago	Doc. Ref. :
PGNOR	

Vlr Bruto: 781,242.00 **Vlr Deducc.:** 0.00 **Vlr Amortiz.:** 0.00 **Valor Neto:** 781,242.00

DETALLE DE LOS BANCOS

	Banco	Nro. Cuenta	Nro. Cheque	Beneficiario	Valor
7	BANCOLOMBIA	55627900981	transferencia	FIDUCIARIA CENTRAL S.A ,Id: 8001713	$781,242.00
				Total:	$781,242.00

AURA MARIA GOMEZ GONZALEZ
TESORERA GENERAL

RECIBI A SATISFACCION EL VALOR DE ESTA CUENTA

Usuario Pago:
CARCILA
2372

EL CARMEN DE VIBORAL.

NIT 890982616-9

COMPROBANTE DE EGRESO NÚMERO : 2017-02322

Fecha de Pago: 26-10-2017 **Estado:** PAGADO

PAGADO A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A ,Id: 800171372

DESCRIPCIÓN: CREACION DE PATRIMONIO AUTONOMO PARA LA CONSOLIDACION DE CONVENIO PROYECTO DE VIVIENDA, PAGO DE LA RESOLUCION Nº 3771 DEL 26 DE OCTUBRE DE 2017 "POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA LA CONSTITUCION DE UN FIDEICOMISO".

Otros:

Tipo Pago	Doc. Ref. :
PGNOR	

Vlr Bruto: 1,000,000.00 **Vlr Deducc.:** 0.00 **Vlr Amortiz.:** 0.00 **Valor Neto:** 1,000,000.00

DETALLE DE LOS BANCOS

	Banco	Nro. Cuenta	Nro. Cheque	Beneficiario	Valor
7	BANCOLOMBIA	55627900981	transferencia	FIDUCIARIA CENTRAL S.A ,Id: 8001713	$1,000,000.00
				Total:	**$1,000,000.00**

AURA MARIA GOMEZ GONZALEZ
TESORERA GENERAL

RECIBI A SATISFACCION EL VALOR DE ESTA CUENTA

"."

EL CARMEN DE VIBORAL.
890982616-9
Al Contestar por favor cite estos datos:
Radicado Nro.: 06364
Fecha. Rad: 28/12/2017 10:11:37

Fiduciaria Central
Empresa IDEA IMPULSA EL PROGRESO

Medellín, 26 de Diciembre de 2017
DOM- 2017-01751

FIDUCENTRAL MEDELLIN
ENVIADA SIN VERIFICAR ANEXOS
EM06158
FEC:2017/12/26 HOR:12:52:09 P.M.
REMISION OTROSI Nº 1 FIDEICOMISO

Doctor
NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde
MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
Calle 31 # 30-06
5432000 ext. 103
El Carmen De Viboral - Antioquia

REFERENCIA: REMISION OTROSI N° 1 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA CODIGO 72867

Respetado Doctor Zuluaga:

Por medio de la presente, nos permitimos hacer remisión de una copia del otrosí N° 1 del 07 de Noviembre de 2017 del fideicomiso en mención debidamente firmado por el Dr. Jorge Ivan Torres Ramirez Gerente Regional Antioquia Medellín y Eje Cafetero.

Si tiene alguna duda relacionada con la información adjunto, usted puede comunicarse al teléfono 444 92 49 ext. 4128 con el coordinador asignado para el negocio o el documento que conste la representación legal de la entidad.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PARDO GONZALEZ
Director de Operaciones

Elaboro: Natalia Botero Botero
Reviso: Juan Carlos Pardo Gonzalez

"Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Calle 64 No. 3 B – 90 Oficina 202 Bogotá D.C., Teléfono: 609 20 13. Bogotá D.C., Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net"

EL CARMEN DE VIBORAL.
890982616-9
Al Contestar por favor cite estos datos:
Radicado Nro.: 06364
Fecha. Rad: 28/12/2017 10:11:37

Fiduciaria Central

Empresa IDEA IMPULSA EL PROGRESO

Medellín, 26 de Diciembre de 2017
DOM- 2017-01751

FIDUCENTRAL MEDELLIN
ENVIADA SIN VERIFICAR ANEXOS
EM06158
FEC:2017/12/26 HOR:12:52:29 P.M.
REMISION OTROSI N° 1 FIDEICOMIS

Doctor
NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde
MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
Calle 31 # 30-06
5432000 ext. 103
El Carmen De Viboral - Antioquia

REFERENCIA: REMISION OTROSI N° 1 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA CODIGO 72867

Respetado Doctor Zuluaga:

Por medio de la presente, nos permitimos hacer remisión de una copia del otrosí N° 1 del 07 de Noviembre de 2017 del fideicomiso en mención debidamente firmado por el Dr. Jorge Ivan Torres Ramirez Gerente Regional Antioquia Medellín y Eje Cafetero.

Si tiene alguna duda relacionada con la información adjunto, usted puede comunicarse al teléfono 444 92 49 ext. 4128 con el coordinador asignado para el negocio o el documento que conste la representación legal de la entidad.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PARDO GONZALEZ
Director de Operaciones

Elaboro: Natalia Botero Botero
Reviso: Juan Carlos Pardo Gonzalez

"Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Calle 64 No. 3 B – 90 Oficina 202 Bogotá D.C., Teléfono: 609 20 13. Bogotá D.C., Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net"

FIDUCIARIA CENTRAL SA - CENTRO DE INFORMACION DOCUMENTAL
REGISTRO DE DILIGENCIA POR ZONAS

IRON MOUNTAIN®

CORREO: 15 SERVIENTREGA MEDELLIN **FECHA:** 2017/12/26 **HORA:** 04:43:32 p.m. **PAGINA:** 1

	Radicado	Asunto	Destinatario	Funcionario	Area	Prioridad	Sello y Firma de Ejecución	Fecha y Hora de Ejecución
1	EM06158	REMISION OTROSI Nº 1 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA CODIGO 72867	MUNICIPIO DE CARMEN DE VIBORAL	JAQUELINA FRANCO MEJIA	DIRECCIÓN DE NEGOCIOS	MEDIA		

Observaciones: _____

EL CARMEN DE VIBORAL.

Estado
VIGENTE

Fecha de Impresión: 05-Dec-2017

Certificado de Disponibilidad Nro: 1765

Fecha Disponibilidad: 05-Dec-2017 Fecha de Vencimiento: 31/12/2017

Los suscritos responsables del manejo presupuestal de EL CARMEN DE VIBORAL., en cumplimiento de los Artículos 71 y 73 del Decreto 111 de 1996 y Artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 64 del Acuerdo 033 de 1999

CERTIFICAN

Que en el presupuesto de Rentas y Gastos de la vigencia fiscal 2017 existe disponibilidad presupuestal a la fecha según el siguiente detalle:

Código	Fondo	Nombre	Vlr Reservado	Nuevo Vlr. Disponible
02.01.16	001	OTROS GASTOS ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS	$737,717.00	$11,377,678.49
FONDOS COMUNES			**Total:** **$737,717.00**	

Que se Reserva la suma de : Setecientos Treinta y Siete Mil Setecientos Diecisiete Pesos.. ($737,717.00)

Objeto del Gasto:

OTROSI CONTRATO FIDUCIARIA

ALBA NELLY RAMIREZ CASTAÑO
TECNICA ADMINISTRATIVA

***

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

"."

NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO

Fiduciaria Central

FONDO ABIERTO 1525 FIDUCEI

NIT: 900.633.774 - 3

DOCUMENTO REPRESENTATIVO DE PARTICIP

EL CARMEN DE VIBORAL.
890982616-9
Al Contestar por favor cite estos datos:
Radicado Nro.: 06367
Fecha. Rad: 28/12/2017 10:35:43

Fecha: 04/12/2017 Recibo No. 1510

Titular del Encargo MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL Encargo No. XXXXXX0324

Identificación: 890,982,616 Dirección: CL 31 30 06 ALCALDIA MUNICIPAL

Recibido de: FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL

Por Concepto de: APORTE PPI CCA Identificación: 900,633,774

Tipo de Transacción: AP Hora Transación: 17:30:42 Código Equipo de la Transacción:

Unidades	Valor de la Unidad	Valor Nominal de la Inversión
83.2792554	12007.79227575	1,000,000

Son: UN MILLON DE PESOS M/CTE ***

DETALLE DE CHEQUES

Banco	Cheque No.	Valor	Fecha Canje	Banco	Cheque No.	Valor	Fecha Canje
Total Ingreso en Efectivo		1,000,000		Total Ingreso Cheque			

Firma y Sello de la Fondo de Inversión Colectiva

Sucursal: BOGOTÁ

SOCIEDAD ADMINISTRADORA: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. NIT: 800.171.372 - 1
CUSTODIO DE LOS FONDOS DE INVERSIÓN: BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES.
COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN: 1.5% EA si rentabilidad bruta mayor a 1.5% EA 0.5% EA si rentabilidad bruta menor a 1.5% EA

"El presente documento no constituye título valor, tampoco constituye un valor, ni será negociable; tan sólo establece el valor de las participaciones en el momento en que se realiza el aporte por parte del inversionista. El valor de las participaciones depende de la valoración del portafolio a precios de mercado". Advertencia: Las obligaciones de Fiduciaria Central S.A. como sociedad administradora de Fondos de Inversión Colectiva, relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado, los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito del fondo de Garantías de instituciones financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza".

POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO. El portafolio del Fondo estará compuesto por los siguientes activos: 1. Títulos de Tesorería TES, Clase "B", tasa fija en pesos o indexados a la UVR, del mercado primario directamente ante la DGCPTN o en el mercado secundario en condiciones de mercado. 2. Certificados de depósitos a término, depósitos en cuenta corriente o de ahorros en condiciones de mercado en establecimientos bancarios vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia o en entidades con regímenes especiales contempladas en la parte décima del estatuto orgánico del sistema financiero. 3. Podrán ser parte del activo del Fondo aquellos títulos que de conformidad a la ley en un futuro sean inversiones obligatorias.

Para inversiones con plazo igual o inferior a un (1) año, el establecimiento bancario deberá contar con la máxima calificación vigente para el corto plazo, y contar como mínimo con la segunda mejor calificación vigente para el largo plazo de acuerdo con las escalas usadas por las sociedades calificadoras que las otorgan. Para inversiones con plazo superior a un (1) año, el establecimiento bancario deberá contar con la segunda mejor calificación vigente para el largo plazo y la máxima calificación para el corto plazo de acuerdo con las escalas usadas por las sociedades calificadoras que las otorgan. Para una mayor información por favor consulte www.fiducentral.com/fondos de inversión.

REDENCIÓN DE DERECHOS. Los inversionistas podrán redimir total o parcialmente sus recursos en cualquier momento, el pago efectivo del retiro deberá efectuarse a más tardar a los tres (3) días comunes de la solicitud de retiro. Las unidades se liquidarán con el valor de la unidad vigente el día de la causación. El día del pago se le informará al inversionista el número de las unidades redimidas y el valor en pesos al cual fueron redimidas dichas unidades. La redención deberá efectuarse mediante solicitud escrita del adherente indicando el monto solicitado, instrucción del destino de los recursos: cheque, transferencia, traslado a cuentas bancarias o traslado Vía ACH. Esta instrucción debe ser radicada en las oficinas de la sociedad administradora o por vía FAX y entregada en original a más tardar el día siguiente hábil, en los horarios establecidos para el efecto y definidos en el parágrafo 1 del artículo 4.1. Del presente reglamento. Si la solicitud de redención se hace después del horario establecido, ésta se extenderá notificada para realizarse al siguiente día hábil de recibo de la misma. **Parágrafo.** Los impuestos que se generen por la redención de participaciones estarán a cargo del inversionista y se considerará como un mayor valor de retiro. Ello de conformidad con las normas que lo regulen.

PARA TENER EN CUENTA:

- ✓ Lo invitamos a ponerse en contacto con nosotros a través de los canales dispuestos para actualizar su información anualmente.
- ✓ Si su saldo es inferior a $ 200.000, sírvase contactarnos a nuestro PBX en Bogotá 4124707 en las extensiones 1310 / 1316 / 1284 / 1257.
- ✓ Ingrese a www.fiducentral.com Consultas en Línea y solicite su clave para consultar sus movimientos y saldo en su encargo.

FONDOS DE INVERSIÓN COLECTIVA

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FONDO 1525 FIDUCENTRAL

RELACIÓN DE ENVIO DOCUMENTO REPRESENTATIVO DE PARTICIPACIÓN FONDO

FECHA DE ENVIO	5/12/2017

No.	Fecha Comprobante	Encargo	Titular	Nit Titular	Firma y Sello de Recibido
1	4/12/2017	XXXXXXXXXX324	MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL	890,982,616	

EL CARMEN DE VIBORAL.

Estado
VIGENTE

Fecha de Impresión: 20-Oct-2017

Certificado de Disponibilidad Nro: 1534

Fecha Disponibilidad: 20-Oct-2017 Fecha de Vencimiento: 31/12/2017.

Los suscritos responsables del manejo presupuestal de EL CARMEN DE VIBORAL., en cumplimiento de los Artículos 71 y 73 del Decreto 111 de 1996 y Artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 64 del Acuerdo 033 de 1999

CERTIFICAN

Que en el presupuesto de Rentas y Gastos de la vigencia fiscal 2017 existe disponibilidad presupuestal a la fecha según el siguiente detalle:

Código	Fondo	Nombre	Vlr Reservado	Nuevo Vlr. Disponible
02.02.01.01	001	MATERIALES Y SUMINISTROS	$1,000,000.00	$32,504,715.85
FONDOS COMUNES		**Total:**	**$1,000,000.00**	

Que se Reserva la suma de : Un Millon de Pesos.. ($1,000,000.00)

Objeto del Gasto:

CREACION DE PATRIMONIO AUTONOMO PARA LA CONSOLIDACION DE CONVENIO PROYECTO DE VIVIENDA

ALBA NELLY RAMIREZ CASTAÑO
TECNICA ADMINISTRATIVA

***

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

""

NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO

VIGENTE

ARAMIREZ

EL CARMEN DE VIBORAL.

NIT 890982616-9

CERTIFICADO DE REGISTRO PRESUPUESTAL N° : 1664

Fecha de Impresión: 20-Oct-2017 **Fecha del Compromiso:** 20/10/2017 08:43:18

Contrato	Proveedor/Contratista		Valor
1	800171372	S.A FIDUCIARIA CENTRAL	1,000,000.00

Tipo Compromiso: TRANSFERENCIAS

DESCRIPCIÓN: CREACION DE PATRIMONIO AUTONOMO PARA LA CONSOLIDACION DE CONVENIO PROYECTO DE VIVIENDA

FORMA DE PAGO

Cuota	Fecha	Valor a Pagar	Valor Pagado
1	20/10/2017 08:43:18	1,000,000.00	0.00

CODIGOS PRESUPUESTALES

C.D.P	FON.	Código	Descripción	Vlr Reservado
1534	001	03.02.01.01	MATERIALES Y SUMINISTROS	1,000,000.00
			Total:	**1,000,000.00**

MARIA ISABEL ZULUAGA MORENO
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

"."

Municipio El Carmen de Viboral	RESOLUCIÓN - - 3 7 7 FECHA: 26 OCT 2017	EL CARMEN DE VIBORAL Territorio de vida y paz
	Código: F-AM-030 | Versión: 03	Fecha: 14-04-2016

POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO.

El suscrito Alcalde, en uso de sus atribuciones legales y en especial las conferidas por el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; la ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y ley 80 de 1993;

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que el Municipio de El Carmen de Viboral tiene interés en adelantar la construcción de un proyecto de vivienda de interés social en la zona Urbana denominado "*Conjunto Residencial La Colina",* el cual ofrecerá 40 soluciones de vivienda digna para los habitantes del Municipio.

SEGUNDO: Que el Municipio no cuenta con los recursos para la ejecución del proyecto razón por la cual se hace necesario acudir a los esquemas establecidos en la Ley 388 de 1997, Ley 1537 de 2012 y Ley 80 de 1993, que permiten la participación de los municipios en el desarrollo de viviendas de interés social a través de fideicomisos mercantiles y con la concurrencia del sector privado a través de los fideicomisos para llevar a cabo la construcción de este tipo de vivienda.

TERCERO: Que el Municipio cuenta con un lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral calle 23 N°33-55 el cual se identifica con matricula inmobiliaria N° 020-171460 de la oficina de Instrumentos Públicos de Rionegro- Antioquia; lote que dentro del proyecto "Conjunto Residencial La Colina" deberá verse reflejado como un aporte en especie por parte del Municipio (Subsidio en especie).

CUARTO: Que el Alcalde se encuentra facultado por el Concejo Municipal; mediante el Acuerdo Municipal 008 del día 04 de septiembre de 2017, para que en dicho lote se desarrolle vivienda de interés social y respectivamente reglamente el lote bajo la modalidad de subsidio en especie que

otorgara el Municipio, el cual no es excluyente frente a otros subsidios.

QUINTO: Que teniendo en cuenta que en la actualidad se cuenta con la facultad otorgada por el honorable Concejo Municipal, el Municipio celebró contrato de FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE, en el cual figura como FIDEICOMITENTE APORTANTE O FIDEICOMITENTE INICIAL el Municipio de El Carmen de Viboral.

SEXTO: Que según contrato de Fiducia N° 2017190 firmado el 23 de octubre de 2017 en su Capitulo III Clausula Sexta; El Municipio como FIDEICOMITENTE APORTANTE; deberá realizar la transferencia a título de FIDUCIA MERCANTIL a la FIDUCIARIA para la constitución del FIDEICOMISO; la suma de UN MILLON DE PESOS ($1.000.000) soportado en el certificado de disponibilidad presupuestal Nº 1534 de 20 de octubre de 2017 y registro presupuestal Nº1664 del 20 de octubre de 2017.

SÉPTIMO: Que el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna.

Teniendo en cuenta lo anterior;

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Autorizar la transferencia de UN MILLON DE PESOS M/L ($1.000.000); soportado en el certificado de disponibilidad presupuestal Nº 1534 de 20 de octubre de 2017 y registro presupuestal Nº 1664 del 20 de octubre de 2017; a la FIDUCIARIA CENTRAL identificada con NIT. 800.171.372-1 para la constitución del FIDEICOMISO.

ARTICULO SEGUNDO: El pago del subsidio se imputara al código 03.02.01.01 Fondo 001 materiales y suministros de conformidad con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 1534 del 20 de Octubre de 2017.

Municipio El Carmen de Viboral	RESOLUCIÓN - - 3771 FECHA: 26 OCT 2017	EL CARMEN DE VIBORAL Territorio de vida y paz
	Código: F-AM-030 | Versión: 03	Fecha: 14-04-2016

ARTICULO TERCERO: Notificar la presente resolución conforme lo establece la ley 1437 de 2011.

Dada en El Carmen de Viboral, a los 26 OCT 2017

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de El Carmen de Viboral a los 26 OCT 2017

NÉSTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde Municipal

Elaboró: Liliana Ciro	**Revisó:** Yuly Andrea Arboleda S.A.
Firma:	**Firma:**

EL CARMEN DE VIBORAL.

Estado
VIGENTE

Fecha de Impresión: 20-Oct-2017

Certificado de Disponibilidad Nro: 1534

Fecha Disponibilidad: 20-Oct-2017 Fecha de Vencimiento: 31/12/2017

Los suscritos responsables del manejo presupuestal de EL CARMEN DE VIBORAL., en cumplimiento de los Artículos 71 y 73 del Decreto 111 de 1996 y Artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 64 del Acuerdo 033 de 1999

CERTIFICAN

Que en el presupuesto de Rentas y Gastos de la vigencia fiscal 2017 existe disponibilidad presupuestal a la fecha según el siguiente detalle:

Código	Fondo	Nombre	Vlr Reservado	Nuevo Vlr. Disponible
03.02.01.01	001	MATERIALES Y SUMINISTROS	$1,000,000.00	$32,504,715.85
FONDOS COMUNES			**Total:** **$1,000,000.00**	

Que se Reserva la suma de : Un Millon de Pesos.. ($1,000,000.00)

Objeto del Gasto:

CREACION DE PATRIMONIO AUTONOMO PARA LA CONSOLIDACION DE CONVENIO PROYECTO DE VIVIENDA

ALBA NELLY RAMIREZ CASTAÑO
TECNICA ADMINISTRATIVA

* * *

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

"."

NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO

VIGENTE

ARAMIREZ

EL CARMEN DE VIBORAL.

NIT 890982616-9

CERTIFICADO DE REGISTRO PRESUPUESTAL N° : 1664

Fecha de Impresión: 20-Oct-2017 **Fecha del Compromiso:** 20/10/2017 08:43:18

Contrato	Proveedor/Contratista		Valor
1	800171372	S.A FIDUCIARIA CENTRAL	1,000,000.00

Tipo Compromiso: TRANSFERENCIAS

DESCRIPCIÓN: CREACION DE PATRIMONIO AUTONOMO PARA LA CONSOLIDACION DE CONVENIO PROYECTO DE VIVIENDA

FORMA DE PAGO

Cuota	Fecha	Valor a Pagar	Valor Pagado
1	20/10/2017 08:43:18	1,000,000.00	0.00

CODIGOS PRESUPUESTALES

C.D.P	FON.	Código	Descripción	Vlr Reservado
1534	001	03.02.01.01	MATERIALES Y SUMINISTROS	1,000,000.00
			Total:	**1,000,000.00**

MARIA ISABEL ZULUAGA MORENO
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

"."

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:	25. Tipo de documento:	26. Número de Identificación:	27. Fecha expedición:
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición	28. País:	29. Departamento:	30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

36. Nombre comercial:	37. Sigla:
	FIDUCENTRAL S.A.

UBICACION

38. País:	39. Departamento:	40. Ciudad/Municipio:
COLOMBIA 1 6 9	Bogotá D.C. 1 1	Bogotá, D.C. 0 0 1

41. Dirección principal: AV EL DORADO 69 A 51 IN 3 P 3

42. Correo electrónico:	43. Código postal	44. Teléfono 1:	45. Teléfono 2:
fiduciaria@fiducentral.com		4 1 2 4 7 0 7	

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código:	47. Fecha inicio actividad:	48. Código:	49. Fecha inicio actividad:	50. Código: 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 6 3 0	1 9 9 2 0 9 1 9	6 4 3 1	1 9 9 2 0 9 1 9	6 6 1 9			3

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
Código:	5	3	7	8	9	1	1	1	4	1	5	3	5	4	0	4	2									

- Impto. renta y compl. régimen ordinar
- 03- Impuesto al patrimonio
- 07- Retención en la fuente a título de rent
- 08- Retención timbre nacional
- 09- Retención en la fuente en el impuesto
- 11- Ventas régimen común
- 14- Informante de exogena
- 15- Autorretenedor
- 35- Impuesto sobre la renta para la equid
- 40- Impuesto a la Riqueza
- 42- Obligado a llevar contabilidad

Obligados aduaneros

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo

Servicio	1	2	3
57. Modo			
58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0 61. Fecha: 2 0 1 7 0 1 2 7

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.

Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre: SUAREZ FRANCO JUAN CAMILO

985. Cargo: Representante Legal Suplente Certificado

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 32	

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	1	63. Formas asociativas	3	64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	
65. Fondos		66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas		70. Beneficio	1

Constitución, Registro y Última Reforma

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase:	05	05
72. Número:	3271	2010
73. Fecha:	19920820	20120507
74. Número de Notaría:	15	73
75. Entidad de registro	03	03
76. Fecha de registro:	19920820	20120727
77. No. Matrícula mercantil:	00512438	00512438
78. Departamento:	11	11
79. Ciudad/Municipio:	001	4

Vigencia:

80. Desde:	19920820
81. Hasta:	20920820

Composición del Capital

82. Nacional:	100 %
83. Nacional público:	96.15 %
84. Nacional privado:	3.85 %
85. Extranjero:	0 %
86. Extranjero público:	0 %
87. Extranjero privado:	0 %

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control: Superintendencia Financiera 1

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual:	90. Fecha cambio de estado:	91. Número de Identificación Tributaria (NIT):
1	79	20140101	
2	86	20140101	
3			
4			
5			

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante:	96. DV.
			-

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País:	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

DOCUMENTO SIN COSTO CERTIFICADO

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicios y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Representación

1

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL PRIN 1 8	2 0 1 6 0 8 2 5		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadaní 1 3	8 4 0 6 1 8 1		
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
MARIN		OSCAR	DE JESUS
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

2

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 6 0 4 1 4		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	8 0 4 1 8 0 3 5	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
SUAREZ	FRANCO	JUAN	CAMILO
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

3

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 4 1 0 2 3		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	8 0 0 6 3 0 2 2	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
HASSAN	HASSAN	GAMAL DE JESUS	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

4

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 4 0 9 1 8		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	5 1 7 2 8 2 5 9	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
HINCAPIE	CASTRO	CLAUDIA	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

5

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
		-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

1

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudadan 1 3	7 1 7 1 2 5 3 0	-	COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
PEREZ	SALAZAR	IVAN	MAURICIO

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2 0 1 2 0 3 2 7	

2

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudada 1 3	9 8 5 5 3 2 2 0	-	COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
BOCANUMENT	TRUJILLO	DAVID	

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2 0 1 2 0 6 2 7	

3

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudada 1 3	7 1 7 8 5 6 3 6	-	COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
OSORIO	ARBOLEDA	NELSON	DAVID

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2 0 1 2 0 6 2 7	

4

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudada 1 3	3 2 3 4 8 4 0 3	-	COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
SALAZAR	MOLINA	NORA	ELENA

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2 0 1 2 0 3 2 7	

5

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudada 1 3	4 2 8 9 1 1 0 3	-	COLOMBIA 1 6 9

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
RESTREPO	ARANGO	MAGDALENA	

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2 0 1 2 0 3 2 7	

DOCUMENTO SIN COSTO CERTIFICADO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Revisor Fiscal y Contador

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 32	

Revisor Fiscal y Contador

Revisor Fiscal Principal

124. Tipo de documento:	125. Número de identificación:	126.DV	127. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadanía 13	79140072	-	6290T

128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres
CANTINI	ARDILA	ANGEL	FERNANDO

132. Número de Identificación Tributaria (NIT):	133. DV	134. Sociedad o firma designada:
830079565	0	BBP &ASOCIADOS AUDITORES S.A.S.

135. Fecha de nombramiento: 2014 06 13

Revisor Fiscal Suplente

136. Tipo de documento:	137. Número de identificación:	138. DV	139. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadanía 13	51916123	-	42965T

140. Primer apellido	141. Segundo apellido	142. Primer nombre	143. Otros nombres
HERNANDEZ	HERNANDEZ	CLARA	LUCIA

144. Número de Identificación Tributaria (NIT):	145. DV	146. Sociedad o firma designada:
830079565	0	BBP &ASOCIADOS AUDITORES S.A.S.

147. Fecha de nombramiento: 2016 06 13

Contador

148. Tipo de documento:	149. Número de identificación:	150. DV	151. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadanía 13	52545421	-	165686T

152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres
ARANGO	SUAREZ	MARY	LUZ

156. Número de Identificación Tributaria (NIT):	157. DV	158. Sociedad o firma designada:
	-	

159. Fecha de nombramiento: 2015 07 06

CERTIFICADO DOCUMENTO SIN COSTO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Establecimientos

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

1

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
Sucursal 1 0	Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1

162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA CENTRAL

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
Antioquia 0 5	Medellín 0 0 1

165. Dirección: CR 43 C 7 D 09

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
2 1 3 7 5 9 1 5	2 0 0 3 0 3 0 3
168. Teléfono: 4 4 4 9 2 4 9	**169. Fecha de cierre**

2

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
Sucursal 1 0	Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1

162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA CENTRAL

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
Magdalena 4 7	Santa Marta 0 0 1

165. Dirección: CL 15 1 C 54 OF 603 ED PEVESCA

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
168. Teléfono: 4 3 1 4 4 0 8	**169. Fecha de cierre**

3

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
Establecimiento de comerci 0 2	Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1

162. Nombre del establecimiento: OFICNA FIDUCENTRAL BOGOTA AVENDA CHILE

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
Bogotá D.C. 1 1	Bogotá, D.C. 0 0 1

165. Dirección: CL 72 10 51 OF 401

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
0 1 9 9 9 6 2 7	2 0 1 0 0 6 1 5
168. Teléfono: 4 1 2 4 7 0 7	**169. Fecha de cierre** 2 0 1 1 0 5 1 3

DOCUMENTO CERTIFICADO COSTO SIN

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Establecimientos

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

1

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
Agencia 0 1	Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1

162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA CENTRAL

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
Bolívar 1 3	Cartagena 0 0 1

165. Dirección: CR 3 8 129 ED CENTRO EJECUTIVO BOCAGRANDE

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
2 4 7 8 4 3 2	2 0 0 8 0 7 2 4
168. Teléfono:	**169. Fecha de cierre**
6 6 5 5 6 7 7	2 0 1 2 0 4 2 3

2

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
Agencia 0 1	Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1

162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA CENTRAL

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
Atlántico 0 8	Barranquilla 0 0 1

165. Dirección: CR 51 B 76 71 LC 103

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
5 4 3 7 4 7	2 0 1 2 0 4 1 8
168. Teléfono:	**169. Fecha de cierre**
3 8 5 1 9 2 2	

3

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:

162. Nombre del establecimiento:

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:

165. Dirección:

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
168. Teléfono:	**169. Fecha de cierre**

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 75.072.823
TORRES RAMIREZ
APELLIDOS
JORGE IVAN
NOMBRES

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO: 31-ENE-1974
MANIZALES
(CALDAS)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.73 ESTATURA | O+ G.S. RH | M SEXO

08-MAY-1992 MANIZALES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-0908500-00225157-M-0075072823-20100315 0021634526A 1 4780622025

Para verificar el contenido y confiabilidad de este certificado, ingrese a www.certificadoscamara.com y digite el código de verificación. Este certificado, que podrá ser validado hasta cuatro (4) veces durante 60 dias calendario contados a partir de la fecha de expedición del certificado, corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matriculas de Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE	FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT	N 800171372-1
DOMICILIO PROPIETARIO(A)	BOGOTA D.C., CUNDINAMARCA, COLOMBIA

CERTIFICA

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

NOMBRE	FIDUCIARIA CENTRAL Establecimiento-Sucursal
DIRECCIÓN	Carrera 43 C No. 70 09
CIUDAD	MEDELLÍN
MATRICULA NUMERO	21-375915-02 de Marzo 03 de 2003
RENOVACIÓN MATRÍCULA	Junio 27 de 2016

ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.

6630: Actividades de administración de fondos

6431: Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares

6619: Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.

CERTIFICA

DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN JUDICIAL: CARRERA 43 C No. 7 D 09 DE MEDELLIN

CERTIFICA

APERTURA DE AGENCIA: Mediante Extracto de Acta No. 108 de octubre 31 de 2002, de la Junta Directiva, inscrita en esta Entidad el 3 de marzo de

---

2003, en el libro 6o., bajo el No. 1451, se aprobó la apoertura de la agencia en Medellín, denominada FIDUCIARIA CENTRAL (21-375915-2).

CONVERSION DE AGENCIA A SUCURSAL: Mediante Acta No.222 del 21 de julio de 2011, de la Junta Directiva, registrada en esta Cámara el 02 de noviembre de 2011, en el libro 6, bajo el No.10318, se aprobó la Conversión de la Agencia en Sucursal.

CERTIFICA

NOMBRAMIENTO:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	JORGE IVÁN TORRES RAMÍREZ	75.072.823
SUCURSAL (21-375915-02)	DESIGNACION	

Por Extracto de Acta número 294 del 22 de febrero de 2017, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 1 de abril de 2017, en el libro 6, bajo el número 2226

CERTIFICA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 460 FECHA: 2016/02/05
RADICADO: 05001400302320160001700
PROCEDENCIA: JUZGADO VIGESIMO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, MEDELLÍN
PROCESO: VERBAL- RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: NURDIS LUISA DEL CARMEN LEDESMA MENA
DEMANDADOS: FIDUCIARIA CENTRAL S.A., FUNDACION FUNDABBA
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: FIDUCIARIA CENTRAL
MATRÍCULA: 21-375915-02
DIRECCIÓN: CARRERA 43 C NO. 70 09 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2016/02/18 LIBRO: 8 NRO.: 425

CERTIFICA

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: Que la información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matricula, y sus renovaciones posteriores diligenciado por el comerciante.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado generado a través de taquillas
Lugar y fecha: Medellín, 2017/10/04 Hora: 11:05
Número de radicado: 0015870285 - RMT-LRR Página: 3

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Código de verificación: RkllntTkpubxjamX Copia: 1 de 1

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO No. 100933312

WEB
13:49:09
Hoja 1 de 01

Bogotá DC, 24 de octubre del 2017

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) FIDUCIARIA CENTRAL S A FIDUCENTRAL S A identificado(a) con NIT número 8001713721:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIA: La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de providencias ejecutoriadas dentro de los cinco (5) años anteriores a su expedición y, en todo caso, aquellas que se refieren a sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes en dicho momento.Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. (Artículo 174 Ley 734 de 2002).

NOTA: El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la ley o demás disposiciones vigentes.** En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información que presente el aspirante en la página web: http://www.procuraduria.gov.co/portal/antecedentes.html

MARIO ENRIQUE CASTRO GONZÁLEZ
Jefe División Centro de Atención al Público (CAP)

ATENCIÓN :
ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.

PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO No. 100933224

WEB
13:47:28
Hoja 1 de 01

Bogotá DC, 24 de octubre del 2017

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) JORGE IVAN TORRES RAMIREZ identificado(a) con Cédula de ciudadanía número 75072823:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIA: La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de providencias ejecutoriadas dentro de los cinco (5) años anteriores a su expedición y, en todo caso, aquellas que se refieren a sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes en dicho momento.Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. (Artículo 174 Ley 734 de 2002).

NOTA: El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la ley o demás disposiciones vigentes.** En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información que presente el aspirante en la página web: http://www.procuraduria.gov.co/portal/antecedentes.html

MARIO ENRIQUE CASTRO GONZÁLEZ
Jefe División Centro de Atención al Público (CAP)

ATENCIÓN :
ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

LA CONTRALORA DELEGADA PARA INVESTIGACIONES, JUICIOS FISCALES Y JURISDICCIÓN COACTIVA

CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy martes 24 de octubre de 2017, a las 13:51:20, el número de identificación de la Persona Jurídica y el Representante Legal respectivamente, relacionados a continuación, NO SE ENCUENTRAN REPORTADOS COMO RESPONSABLES FISCALES.

No. Identificación P/J	800171372
No. Identificación R/L	75.072.823
Código de Verificación	14262752332017

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando los números consignados en los respectivos documentos de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.

Soraya Vargas P.

SORAYA VARGAS PULIDO

BBP
ASOCIADOS
AUDITORES • CONSULTORES
NIT: 830.079.565

EL SUSCRITO REVISOR FISCAL DE
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT 800.171.372-1

CERTIFICA QUE:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene afiliados sus empleados al Sistema de Seguridad Social Integral y de acuerdo con registros contables y con base en el resultado de las pruebas de auditoría efectuadas, la entidad ha presentado las declaraciones y efectuado los pagos en forma oportuna, correspondiente a los aportes requeridos por el Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión, Riesgos Laborales y aportes a la Caja de Compensación Familiar, Sena e Instituto Colombiano de Bienestar Familiar; hasta los aportes del mes de Septiembre de 2017, según lo establecido en la Ley 100 de diciembre 23 de 1993, artículos 11 y 12 del Decreto 1406 de 1999 y demás normas concordantes.

La presente certificación se expide por solicitud de la administración de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, a los veinticinco (25) días del mes de octubre de dos mil diecisiete (2017); para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

FERNANDO CANTINI ARDILA
Revisor Fiscal
T. P. 6290-T
Designado por BBP & Asociados S.A.S

2017-041
Elaboró: MVZ
Revisó: MMM

Bancolombia

Bogotá, 01 junio 2017

Señores
A QUIEN INTERESE
Ciudad

Cordial saludo

Nos permitimos certificar que la entidad **FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL** Identificada con el Nit. **900.633.774** se encuentra vinculada a BANCOLOMBIA a través de la Cuenta **Ahorros** No. **171-999746-11** desde el **07/16/2013** la cual se denomina **FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL**, en este momento se encuentra **ACTIVA-A** y ha presentado un adecuado manejo de acuerdo a las normas y políticas de Bancolombia.

De igual manera informamos que la relación comercial es administrada por, **PATRICIA JUDITH CEPEDA GOMEZ** Gerente de Cuenta.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida en los teléfonos 4886000 Ext. **14309**

Atentamente,

Laura Ines Caceres Vargas
Auxiliar de Departamento I
Oficina de Servicio Empresarial Bogotá

Fiduciaria Central

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. _____ 2017190 – FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

Entre los suscritos, **JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**, varón mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número 75.072.823 expedida en Manizales, domiciliado y residente en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en calidad de Gerente Regional Antioquia – Eje Cafetero, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT: 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta No. 294 del día 22 de febrero de 2017, inscrita el día 1 de abril de 2017 en el libro 6, bajo el número 2226, sociedad Fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; por una parte, y por la otra, **EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL,** identificado con NIT 890.982.616-9 representado legalmente por el señor **NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.445.047 de Rionegro, quien actúa en calidad de alcalde debidamente posesionado mediante acta de fecha primero (1°) del mes de enero del año 2016, Municipio que para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE O FIDEICOMITENTE INICIAL,** manifestó que ha decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: Que el Municipio tiene interés en adelantar la construcción de un proyecto de vivienda de interés social en la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral. No obstante su voluntad, no cuenta en la actualidad con la totalidad de los recursos para hacer el proyecto con dineros públicos 100%, razón por la que se hace necesario acudir a los esquemas establecidos en la ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y ley 80 de 1993, que permiten la participación de los Municipios en el desarrollo de viviendas de interés social a través de fideicomisos mercantiles y con la concurrencia del sector privado a través de los fideicomisos para llevar a cabo la construcción de este tipo de vivienda.

Segunda: Que el Municipio cuenta con un lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. 018-60742 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla - Antioquia, la cual fue modificada mediante resolución 26 de 2016 expedida por dicha seccional, por tanto el lote actualmente se identifica con matricula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, lote que dentro del proyecto deberá verse

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

reflejado como un aporte en especie por parte del Municipio, es decir como un subsidio en especie, y será obligación de la fiduciaria velar porque el valor de dicho lote sea reflejado como subsidio en especie dentro del cierre financiero del proyecto como tal, teniendo en cuenta la resolución emitida por el Municipio para el efecto, en la cual indique la proporción de dicho valor aplicable a cada beneficiario del subsidio.

Tercera: Que el alcalde se encuentra debidamente facultado por el Concejo mediante el acuerdo municipal No. 008 del día 4 de septiembre de 2017, para que en dicho lote se desarrolle vivienda de interés social y respectivamente reglamente el otorgamiento de dicho lote bajo la modalidad de subsidio en especie que otorgará el Municipio, el cual no es excluyente frente a otros subsidios que puedan existir del mismo Municipio o de otros programas de vivienda del Gobierno nacional o departamental o de aquellos adjudicados a través de las Cajas de compensación familiar.

Cuarta: Que dado que en la actualidad se cuenta entonces con la respectiva autorización por parte del Concejo Municipal para llevar a cabo el desarrollo del proyecto en dicho lote, se hace necesario acudir a la figura de las leyes arriba citadas para la consecución de un inversionista o constructor con experiencia financiera y experiencia técnica capaz de llevar a cabo el proyecto, en todas sus etapas, esto es desde la etapa de diseños, gerencia, comercialización, construcción, escrituración y liquidación del mismo. Así las cosas, este constructor posteriormente a que se desarrolle el respectivo proceso de selección a través de los mecanismos privados para ello, en los términos que señalan las anteriores leyes citadas, se vincularía al fideicomiso en calidad de fideicomitente constructor.

Sexta: Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen los mismos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** antes indicado, para que éste último desarrolle bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS
CAPITULO I
DEFINICIONES

PRIMERA- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o

términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.

1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.**

1.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la persona natural o jurídica seleccionada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** por escrito, resultante del proceso de invitación realizada por el Fideicomiso. Una vez se encuentre seleccionado será el beneficiario del **PROYECTO** y del **FIDEICOMISO**, salvo en lo que a restitución del lote se refiera si el proyecto se desiste, esto es si el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumple con las **CONDICIONES,** en el término establecido en éste contrato el cual, desde ya se deja previsto que en dicho evento la fiduciaria deberá restituir el lote al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, esto es al Municipio de El Carmen de Viboral, dicho ente asumirá los gastos que correspondan. El citado **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** recibirá tal calidad una vez sea seleccionado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** y suscribirá otrosí al contrato fiduciario, en el cual se determine su calidad.

1.4. **FIDEICOMITENTE INICIAL O APORTANTE:** Es el Municipio de El Carmen de Viboral, que aportará un lote para realizar el respectivo desarrollo del proyecto, dicho lote obrará como subsidios dentro del cierre financiero del proyecto. Este fideicomitente es quien dará las instrucciones respectivas sobre las directrices de selección del constructor idóneo que detentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En virtud de lo anterior, El Municipio bajo su exclusiva responsabilidad es quien se encargará de la selección del constructor respectivo, su idoneidad y evaluación, por lo tanto al momento de suscribirse el respectivo otrosí en conjunto con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** para que haga parte de éste negocio fiduciario, debe constar dicha manifestación.

1.5. **BENEFICIARIO:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil **LOS FIDEICOMITENTES,** entendiéndose como tales **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** hasta la suscripción del otrosí incorporando al **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** quien será único beneficiario del **FIDEICOMISO.** No obstante ello, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** tiene su

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

beneficio condicionado a impartir instrucciones a la fiduciaria desde la constitución del fideicomiso hasta la selección del constructor para desarrollar el proyecto y consecutivamente la vinculación del mismo al fideicomiso como un fideicomitente posterior, y a que se le restituya el bien en caso de que el proyecto no se lleve a cabo, es decir, en caso de que no se cumplan las condiciones de desembolso que a continuación se regulan en éste contrato. El beneficio del fideicomitente posterior o del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cuenta con limitación alguna una vez quede vinculado al fideicomiso, y será el responsable de todos los costos y gastos que se genere con la administración del **FIDEICOMISO** y de la ejecución del proyecto en todas sus fases como más adelante se indica.

1.6. **PROYECTO**: El proyecto inmobiliario antes citado, se adelantará sobre el inmueble que a continuación se relaciona, propiedad del Municipio de El Carmen de Viboral, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 020-171460 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, ubicado en zona urbana con nombre Urbanización Villa de Asón Roberto Franco Zona de Parque, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55, el cual consistirá en la construcción de dos (2) torres de cinco niveles cada una, con cuatro (4) apartamentos por piso, para un total de cuarenta apartamentos (40), con un área privada de 65.82 m2 cada apartamento, nueve (9) parqueaderos públicos y ocho (8) parqueaderos de moto, 551.25 m2 de zonas de Recreación Infantil y zona Verde, el presente proyecto se desarrollara bajo la modalidad de Vivienda de Interés social.

1.7. **ENCARGANTES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades resultantes del **PROYECTO**, quienes se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **ENCARGANTES** adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, lo cual estará contenido en la respectiva carta de instrucción que cada uno de ellos suscriba para el efecto, junto con el reglamento y prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ENCARGANTE**.

1.8. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto, quienes suscribirán

Fiduciaria Central

contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitentes vendedores.

1.9. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Será el contrato que suscribirán las personas vinculadas al **PROYECTO** o que con posterioridad se vinculen a éste, documento a través del cual prometen adquirir a título de venta las unidades inmobiliarias resultantes del mismo. Este contrato lo suscribirán los **PROMITENTES COMPRADORES** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitente vendedor. En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMETIENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO,** para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO.** La **FIDUCIARIA** no suscribirá los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA,** toda vez que la instrucción de transferir las unidades resultantes del **PROYECTO** está impartida desde la suscripción de éste contrato, y en tal calidad transferirá las unidades respectivas como vocera del **FIDEICOMISO,** en calidad de tradente - propietario fiduciario. Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO,** garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

1.10. **COMODATARIO:** Será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** quien tendrá la tenencia material del inmueble fideicomitido, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a titulo precario que se regula en la cláusula novena siguiente y el código civil.

1.11. **LAS CONDICIONES**: Es el mínimo de requisitos que requiere **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** durante la **FASE DE PROMOCIÓN** y la **ETAPA PREVIA**, los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO**.

Las condiciones de equilibrio serán las siguientes:

- Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el **PROYECTO,** cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, autorizados por la **FIDUCIARIA**.

- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.

- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

- La vinculación de un número de **ENCARGANTES** a través de la suscripción de las cartas de instrucciones correspondientes al número de unidades que equivalga al **SETENTA POR CIENTO (70%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO** para cada **ETAPA**. Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio de cada **ETAPA**, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente la unidad.

- El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.

- Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA Y EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**, en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

- La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR**, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

- Otros documentos: **El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a

disposición de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Otros Documentos: **El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con destino al desarrollo del **PROYECTO,** en caso de requerirse de ello para la culminación del **PROYECTO**. Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitido y certifiquen el avance de obra a la fecha certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y certificada por el INTERVENTOR.

1.12. INTERVENTORÍA: Persona natural o jurídica, contratada por el fideicomiso, previa instrucción de los fideicomitentes, para realizar la inspección y supervisión técnica financiera administrativa de la obra, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el decreto 2090 de 1989 sobre el particular.

1.13. INVITACIÓN PÚBLICA: Es el mecanismo por vía del cual el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** o inicial, en este caso el **Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL**, plasma las condiciones financieras jurídicas, técnicas, administrativas, contables, de experiencia y demás factores para hacer la elección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Dado que las leyes arriba referidas permiten que esta contratación sea de carácter privado, dicha invitación es publicada en la página web de la fiduciaria, a través de la cual se cumple con el criterio de objetividad trasparencia. En ningún caso la Fiduciaria contratará el constructor, una vez aprobado el mismo por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** se deberá suscribir el respectivo otrosí en el cual se incorpora dicho fideicomitente.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

SEGUNDA.- MANIFESTACIONES 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.

TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

3.1. FASE DE PARQUEO: Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO.** Esta etapa inicia a partir de la suscripción del presente contrato y comprende la suscripción de la respectiva resolución por el Municipio de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO,** sobre el inmueble que se cita en la consideración segunda anterior, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA,** etapa en la cual **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,** deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** del **PROYECTO**.

8

3.2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO: Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el presente contrato. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas del **PROYECTO**.

3.3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES,** en caso de cumplirse con las **CONDICIONES,** de conformidad con lo establecido en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y con el presente contrato. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES,** es de tres (3) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por tres (3) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO,** se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada **ENCARGANTE**.

Fiduciaria Central

3.4. ETAPA DE CULMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO.** El término de duración de ésta fase, será de 10 meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa, prorrogables según necesidad, siempre que se haya obtenido el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto.

3.5. FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades del **PROYECTO,** conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

3.6. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE: EL FIDEICOMITENTE mencionado al inicio del presente contrato, declara expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantizan que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

4.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE**: Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

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

4.3. **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

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: EL FIDEICOMITENTE** declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. **GOBERNABILIDAD SOCIEDADES ANÓNIMAS**. Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES.** El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

4.6. **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: EL FIDEICOMITENTE** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral Colombiana, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **EL FIDEICOMITENTE** declara que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

4.7. Declara que conoce que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

4.8. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que han analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO,** que conoce y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA,** toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

CAPITULO II
OBJETO

VIGILADO

Fiduciaria Central

QUINTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ENCARGANTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de los cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** según corresponda, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO.**

CAPITULO III
TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.-TRANSFERENCIAS: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la constitución del **FIDEICOMISO,** la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000.oo)**, soportado en el certificado de disponibilidad presupuestal **No. 1534** de fecha 20 de octubre de 2017 y en el Registro presupuestal **No. 1664** de fecha 20 de octubre de 2017.

SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que si los

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

CAPITULO IV
PATRIMONIO AUTÓNOMO

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

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

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado de la siguiente manera:

(i) Con el inmueble que se cita en la consideración segunda anterior, el cual será transferido a título de fiducia mercantil por cuenta del **FIDEICOMITENTE INICIAL,** a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato, libre de todo gravamen y limitación al dominio.

(ii) Con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cuando este sea seleccionado.**

(iii) Con los recursos administrados provenientes de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, de conformidad con las instrucciones impartidas a **LA FIDUCIARIA** en el presente contrato;

(iv) Con los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el citado inmueble;

(v) Y opcionalmente por los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** o quien este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruya transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Parágrafo: con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y así mismo responderá el fideicomitente aportante del lote; esto es el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL, por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos por los de evicción de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO,** y así se hará constar en la resolución de transferencia, responderá el fideicomitente aportante es decir el Municipio de Concordia El Carmen de Viboral, a su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demande el inmueble que será entregado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que conserve su tenencia en los términos indicados en éste contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** queda relevada de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro de ser el caso, o en cualquier otro instrumento autorizado por el fideicomitente.

13

CAPITULO V
TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** declaran que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia del bien inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

CAPITULO VI
BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA: Una vez culminada en su totalidad la **FASE DE ESCRITURACIÓN** de las unidades resultantes del **PROYECTO** y con la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los registros de la **FIDUCIARIA**, se procederá a determinar de acuerdo con las resultas del proyecto, si hay lugar a la restitución de aportes

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

y/o reparto de utilidades, en los términos que se indican a continuación. Las siguientes personas tendrán derecho a los beneficios y/o restitución de aportes que a continuación se establecen:

12.1. **RESTITUCIÓN DE APORTE: LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos

12.2. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**:

12.2.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, consistiendo su beneficio en recibir, una vez ejecutado el **PROYECTO** en su totalidad, las utilidades, que de ser el caso, arroje el mismo, previo la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción.

12.2.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** tiene su beneficio consistente en que se le restituya el bien en caso de que el proyecto no se lleve a cabo, es decir en caso de que no se cumplan las **CONDICIONES,** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** en el término establecido en éste contrato.

12.2.3. **En ningún caso de anticiparan utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO,** objeto de este contrato fiduciario.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente contrato se celebra en consideración a la calidad de **LOS FIDEICOMITENTES,** por lo tanto, éstos no podrán cederlo por ningún motivo, sin la previa aceptación de **LA FIDUCAIRIA,** la cesión no autorizada del presente contrato, facultará a **LA FIDUCIARIA** para darlo por terminado. En caso de que se ceda la posición contractual de **FIDEICOMITENTE**, el cesionario deberá cumplir con la previa vinculación en la **FIDUCIARIA.**

CAPÍTULO VII
PROYECTO

DÉCIMA TERCERA.-DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre el inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES,** es decir, la promoción será de tres (3) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por tres (3) meses más.

Fiduciaria Central

FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: En esta fase se pondrán a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ENCARGANTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapa de Culminación de la Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el **PROYECTO,** cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA.**

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** autorizados por la **FIDUCIARIA**.

- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.

- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

- La vinculación de un número de **ENCARGANTES** a través de la suscripción de las cartas de instrucciones correspondientes al número de unidades que equivalga al **SETENTA POR CIENTO (70%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO** para cada **ETAPA.** Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio de cada **ETAPA**, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente la unidad.

- El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del

15

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

PROYECTO por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.

- Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA Y EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**, en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

  La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

- Otros Documentos: **El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con destino al desarrollo del PROYECTO, en caso de requerirse de ello para la culminación del PROYECTO. Adicionalmente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitido y certifiquen el avance de obra a la fecha certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y certificada por el INTERVENTOR.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase previa del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **Fase Previa** del **PROYECTO, es decir el cumplimiento del punto de equilibrio**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, y por ende liberados los recursos del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO,** previa solicitud escrita

Fiduciaria Central

remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con el visto bueno del **INTERVENTOR,** procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO.**

CAPÍTULO VIII
INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.

14.2. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO,** en los términos establecidos en éste contrato, teniendo en cuenta el parágrafo primero de la cláusula décima octava siguiente.

14.3. Entregar a título de comodato precario, en el momento del incremento al **FIDEICOMISO,** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el inmueble fideicomitido.

14.4. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.

14.5. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción el **PROYECTO**, sobre el inmueble con el cual se constituye **EL FIDEICOMISO.**

14.6. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO,** en el entendido que dichas personas tendrán una doble calidad; la primera de ellas como **ENCARGANTES** a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el cumplimento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos y la segunda como **PROMITENTES COMPRADORES** del **PROYECTO** una vez cumplidas **LAS CONDICIONES.** Así mismo, el **FIDEICOMISO** seguirá recaudando las sumas de dinero en los términos y condiciones contenidos en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las cajas de compensación familiar cuando éstas deseen participar en los proyectos.

14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE**

17

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

CONSTRUCTOR a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

14.9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

14.10. Recibir los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia en caso de que así se requiera, de ser el caso, dar como garantía el predio sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, y para el efecto suscribir la respectiva escritura pública de hipoteca.

14.11. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO,** con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.

14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previo visto bueno y autorización del **INTERVENTOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO.**

14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previa autorización y visto bueno del **INTERVENTOR**.

14.14. Contabilizar los recursos que ingresen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA,** como pasivos del mismo.

14.15. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO,** los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitología no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO.** Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción toda vez que el titular de la misma deberá ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de conformidad con la ley artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 que establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE**.

14.16. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya Reglamento de

Fiduciaria Central

Propiedad Horizontal, documento que será realizado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

14.17. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario fiduciario y junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO,** a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES.**

14.18. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las posibles utilidades que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO,** en los términos que se citan en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.

14.19. Restituir a **EL FIDEICOMITENTE** respectivo que corresponda el valor del aporte realizado al **FIDEICOMISO**, conforme a lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN**.

14.20. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

14.21. Suscribir contratos de interventoría con el interventor designado.

14.22. Permitir la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a través del proceso de invitación pública, mediante la publicación de las condiciones requeridas para la selección de éste a través de la página web de la fiduciaria. La selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE APORTANTE.** Para tal efecto se deberá suscribir un otrosí a este contrato para para el efecto.

19

Parágrafo: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conocer y aceptar qué **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidad del **PROYECTO,** en los términos y calidades citados en precedencia y por lo tanto, no tendrán responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

DÉCIMA QUINTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **INTERVENTOR**. Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Central

16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designará quienes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de la personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

16.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **INTERVENTOR** designado para el **PROYECTO**.

16.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.

16.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar giros a favor de los terceros.

16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.

16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.

16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.

16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las

Fiduciaria Central

certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

16.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado por este y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

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

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

Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

21 FOLIOS

Parágrafo Cuarto: En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éste será responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

Parágrafo Quinto: LA FIDUCIARIA, no realizará giros, pagos, ni ACH, a favor del **BANCO AGRARIO.** Sin embargo podrá girar recursos mediante cheque a la entidad financiera antes indicada, el cual tendrá un costo de **TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($30.000,oo)** más IVA.

CAPÍTULO VIII
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

17.2. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
17.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.
17.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.
17.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.
12.1. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, o antes dependiendo la vigencia de éste contrato en el momento de su finalización, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la cláusula de domicilio y notificaciones con copia al **INTERVENTOR.**
17.6. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.
17.7. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.
17.8. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

18.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO,** en la fecha de constitución del mismo.
18.2. Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto y capacidad de endeudamiento o crediticia para desarrollar el proyecto.
18.3. Recibir a título de comodato precario el bien inmueble, sobre el cual se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.
18.4. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.
18.5. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del inmueble citado en la consideración segunda anterior por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a favor del **FIDEICOMISO,** libre de todo gravamen y limitación al dominio, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato.
18.6. Suscribir las Cartas de Instrucción con los **ENCARGANTES**.
18.7. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA,** con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato

Fiduciaria Central

como un anexo al mismo.

18.8. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO,** en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.

18.9. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

18.10. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.

18.11. Suscribir en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto resultantes del **PROYECTO**.

18.12. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula.

18.13. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** únicamente como propietario fiduciario- tradente, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA,** las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO.**

18.14. Entregar a **LA FIDUCIARIA,** a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO.**

18.15. Informar a los **ENCARGANTES,** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES,** dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.

18.16. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO,** obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.

18.17. Instruir a **LA FIDUCIARIA,** respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.

18.18. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del

23

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA

inmueble para constituir el presente **FIDEICOMISO**.

18.19. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.

18.20. A no recibir directamente recursos de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES,** obligación que a su vez se hará constar en las **PROMESAS DE COMRAVENTA.**

18.21. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.

18.22. Responder del pago del impuesto de delineación urbana**.**

18.23. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.

18.24. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.

18.25. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**

18.26. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

18.27. Otorgar en la fecha de firma del otrosí a éste contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

18.28. Otorgar en la fecha de firma del otrosí a éste contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

18.29. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.

18.30. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.

18.31. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Manifiestan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez seleccionado mediante INVITACIÓN** que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, se obliga a aportar el inmueble citado en ésta contrato para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de éste contrato, a su vez se obliga responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble**

Fiduciaria Central

que aportará, y se obliga seleccionar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la celebración de éste contrato, con el fin de que el mismo asuma los gastos y costos derivados del **FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria y gastos de aporte del lote al fideicomiso y restitución del mismo. En caso de que dicha selección no se realice en el término establecido, será causal para la terminación de éste contrato fiduciario. Se deja claro que no se recibirá el inmueble objeto de éste contrato hasta tanto, no se haya elegido en FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ENCARGANTES** o **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO.**

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ostenta la calidad de Enajenador y que asume las obligaciones que la ley le exige en tal calidad y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la normatividad que regule la materia.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, adquiere las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA e informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

25

DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO,** y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERZALIZACIÓN DEL PROYECTO**, por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

19.1. **POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Titulo III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR,** en su calidad de gerente del **PROYECTO,** instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA.**

19.2. **POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume las siguientes obligaciones:

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto. En caso de que no existan
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc. En caso de que no existan
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc. En caso de que no existan
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos

Fiduciaria Central

descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación. En caso de que no existan

- Elaborar los detalles arquitectónicos. En caso de que no existan
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**. En caso de que no existan
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**. En caso de que no existan
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación. En caso de que no existan
- Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo. En caso de que no existan
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran. En caso de que no existan
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto. En caso de que no existan
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO,** para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Resolver y acatar recomendaciones del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con el previo aval de la **INTERVENTORIA.**
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha

27

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Circular.

- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de 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 **EL FIDEICOMISO**.

19.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA.** Todo lo anterior con previa autorización escritura del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en atención a los subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES.**
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, con la participación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de ser

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249
E - mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372 1
www.fiducentral.com

Fiduciaria Central

requerido por este.

- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Secretaria de planeación y territorio del Municipio de El Carmen de Viboral.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de propiedad horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia del respectivo unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR.**

29

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

19.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumen las siguientes obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Presentar a la **FIDUCIARIA,** una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO.**
- Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA,** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA.** La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA.**
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA,** el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372 1

www.fiducentral.com

VIGILADO

Fiduciaria Central

- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO.**
- Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO,** todas las reparaciones solicitadas por los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.
- Controlar la contratación de personas, sub contratistas, INTERVENTOR, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escrituras de transferencia.
- Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE, ostenta la calidad de enajenador.**
- Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Obtener la autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO IX
DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

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

21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual podrá

Fiduciaria Central

deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente por éste.

21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.

21.3. Exigir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.

21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones del **FIDEICOMITENTE**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

33

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL FIDEICOMITENTE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

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

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

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **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 con respecto a dichos aspectos.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

CAPÍTULO X
GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

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

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

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

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ**: **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentran consignadas en el Manual de Riesgos. No obstante lo anterior, se aclara que dicho riesgo hace referencia a la administración que de los recursos se hace en los Fondos de Inversión Colectiva de Fiducentral y por tanto **EL FIDEICOMITENTE** conocen y aceptan que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** los cuales están obligados a generar liquides o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **EL FIDEICOMITENTE**.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y

Fiduciaria Central

estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

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

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

CAPÍTULO XI
GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

35

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancela dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

25.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000.oo) más IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, una vez se suscriba el otrosí para incluir el Fideicomitente Constructor.

25.2. Una comisión fija mensual equivalente **a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA, desde la fecha de firma del contrato y hasta la finalización de la **FASE DE PREVENTAS** del proyecto.

25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a **CUATRO (4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA**, que se causará y generará a partir del inicio de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** hasta el inicio de la **FASE DE ESCRITURACIÓN.**

25.4. En la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** se cobrará una comisión mensual equivalente a **TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA**, que se causará y generará a partir del inicio de la **FASE DE ESCRITURACIÓN y** hasta el inicio de la **FASE DE LIQUIDACIÓN.**

25.5. Una comisión mensual equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más **IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE LIQUIDACIÓN** y hasta la terminación del contrato.

25.6. Una comisión equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo documento.

25.7. La suma equivalente a **SEIS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (6 SMMLV)** más IVA, si se determina que el Fiduciario ceda su posición de administrador del Contrato a otra entidad fiduciaria

25.8. Se cobrara una comisión de adicional por cada desistimiento que se tramite ante la fiduciaria de **SESENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL ($60.000.oo M/L) más IVA** el cual será facturado al mes siguiente del trámite de desistimiento. Dicho valor que se incrementará anualmente al inicio de cada año calendario de acuerdo con el aumento del Índice de Precios al Consumidor IPC del año inmediatamente anterior certificado por el DANE.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Fiduciaria Central

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO,** siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

Parágrafo Segundo: 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 la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

37

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

CAPÍTULO XII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá una vigencia de diecisiete (17) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del presente documento, este contrato permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan recursos o bienes objeto de administración a menos que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** indique lo contrario mediante comunicación escrita. La Fiduciaria debe notificar por escrito, la prórroga automática antes de que se venza el término inicial.

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

27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
27.6. Por la revocación de **EL FIDEICOMITENTE** conforme a la ley.
27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

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

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

CAPÍTULO XIII
LIQUIDACIÓN

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

28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO,** el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO.**
28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
28.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se

Fiduciaria Central

causen por su incumplimiento.

28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de transferencia si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración. Lo anterior, sin perjuicio en que en cualquier momento el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** pueda presentar las observaciones, quejas o reclamos que considere pertinentes.

28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** y el **INTERVENTOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años del inmueble sobre el cual se llevó a cabo el proyecto; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes de la constitución de la urbanización o de loteo del Proyecto según sea el caso, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **INTERVENTOR**.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Antioquia).
- ✓ Acta de recibo a satisfacción por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**

39

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

(Municipio de El Carmen de Viboral), donde se certifique el cumplimiento de la obra realizada por el **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR**

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

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

29.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar si ya hay unidades inmobiliarias construida, sino se restituirá al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** Municipio de El Carmen de Viboral, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

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

29.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.

29.4. Dado el caso **LA FIDUCIARIA,** transferirá los inmuebles fideicomitidos con las obras hasta ese momento adelantadas a quien corresponda, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.

29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrará a responder a cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la ejecución del **PROYECTO,** así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO IX
DOMICILIO

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

Fiduciaria Central

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y BENEFICIARIO

Dirección: Calle 31 # 30-06
Teléfono: 5432000 ext. 103
Ciudad: EL CARMEN DE VIBORAL - Antioquia
Email: alcaldia@elcarmendeviboral-antioquia.gov.co

LA FIDUCIARIA:
Dirección: Carrera 43 C No. 7D -09 El Poblado
Teléfono: 444 92 49
Ciudad: Medellín
Correo Electrónico: fiduciaria@fiducentral.com

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

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

41

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

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CAPÍTULO X
REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la **CIFIN**, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **CIFIN** -, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XI
DIFERENCIAS

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince

Municipio El Carmen de Viboral	CERTIFICADO DE PAGO FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA 2017190 OTRO SI N°1 CÓDIGO 72867 **Código**: F-CT-043 **Versión**: 04 **Fecha**: 14-04-2016	EL CARMEN DE VIBORAL Territorio de vida y paz

El Carmen de Viboral, Diciembre de 2017,

EL PROFESIONAL UNIVERSITARIO DE LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES

CERTIFICA:

Que la **FIDUCIARIA CENTRAL**, identificada con NIT. N° **800.171.372-1**, representada legalmente por el señor **JORGE IVÁN TORRES RAMÍREZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía **75.072.823**, se encuentra desarrollando el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO N° 2017190 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.

Esta constancia se expide para efectos del pago del OTRO SI N°1, correspondiente a 1 (UN) salario mínimo: Setecientos treinta y siete mil setecientos diecisiete pesos M/L **($ 737.717)**, de acuerdo a lo consignado en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO N° 2017190 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	REGISTRO PRESUPUESTAL	VALOR
1765 del 05/12/2017	2044 del 18 de diciembre de 2017	$ 737.717=

SANTIAGO ZULUAGA ARROYAVE
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
DIRECCIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES

EL CARMEN DE VIBORAL.

VIGENTE

ARAMIREZ

NIT 890982616-9

CERTIFICADO DE REGISTRO PRESUPUESTAL N° : 2044

Fecha de Impresión: 18-Dec-2017 Fecha del Compromiso: 18/12/2017 08:17:43

Contrato	Proveedor/Contratista		Valor
1	800171372	S.A FIDUCIARIA CENTRAL	737,717.00

Tipo Compromiso: TRANSFERENCIAS

DESCRIPCIÓN: OTROSINO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS INMOBILIARIO NO. 2017190 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL DE LA COLONA

FORMA DE PAGO

Cuota	Fecha	Valor a Pagar	Valor Pagado
1	18/12/2017 08:17:43	737,717.00	0.00

CODIGOS PRESUPUESTALES

C.D.P	FON.	Código	Descripción	Vlr Reservado
1765	001	03.02.01.16	OTROS GASTOS ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS	737,717.00
			Total:	**737,717.00**

MARIA ISABEL ZULUAGA MORENO
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

Fiduciaria Central

OTROSI No. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. ———2017190 – FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

Entre los suscritos, **JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**, varón mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número 75.072.823 expedida en Manizales, domiciliado y residente en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en calidad de Gerente Regional Antioquia – Eje Cafetero, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT: 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta No. 294 del día 22 de febrero de 2017, inscrita el día 1 de abril de 2017 en el libro 6, bajo el número 2226, sociedad Fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; por una parte, y por la otra, **EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL,** identificado con NIT 890.982.616-9 representado legalmente por el señor **NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.445.047 de Rionegro, quien actúa en calidad de alcalde debidamente posesionado mediante acta de fecha primero (1°) del mes de enero del año 2016, Municipio que para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE O FIDEICOMITENTE INICIAL**, manifestó que ha decidido celebrar por el presente documento Otrosí No. 1 al contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE**, que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

1

CONSIDERACIONES:

Primera: Que el Municipio tiene interés en adelantar la construcción de un proyecto de vivienda de interés social en la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral. No obstante su voluntad, no cuenta en la actualidad con la totalidad de los recursos para hacer el proyecto con dineros públicos 100%, razón por la que se hace necesario acudir a los esquemas establecidos en la ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y ley 80 de 1993, que permiten la participación de los Municipios en el desarrollo de viviendas de interés social a través de fideicomisos mercantiles y con la concurrencia del sector privado a través de los fideicomisos para llevar a cabo la construcción de este tipo de vivienda.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

Segunda: Que el Municipio cuenta con un lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. 018-60742 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla - Antioquia, la cual fue modificada mediante resolución 26 de 2016 expedida por dicha seccional, por tanto el lote actualmente se identifica con matricula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, lote que dentro del proyecto deberá verse reflejado como un aporte en especie por parte del Municipio, es decir como un subsidio en especie, y será obligación de la fiduciaria velar porque el valor de dicho lote sea reflejado como subsidio en especie dentro del cierre financiero del proyecto como tal, teniendo en cuenta la resolución emitida por el Municipio para el efecto, en la cual indique la proporción de dicho valor aplicable a cada beneficiario del subsidio.

Tercera: Que el alcalde se encuentra debidamente facultado por el Concejo mediante el acuerdo municipal No. 008 del día 4 de septiembre de 2017, para que en dicho lote se desarrolle vivienda de interés social y respectivamente reglamente el otorgamiento de dicho lote bajo la modalidad de subsidio en especie que otorgará el Municipio, el cual no es excluyente frente a otros subsidios que puedan existir del mismo Municipio o de otros programas de vivienda del Gobierno nacional o departamental o de aquellos adjudicados a través de las Cajas de compensación familiar.

Cuarta: Que dado que en la actualidad se cuenta entonces con la respectiva autorización por parte del Concejo Municipal para llevar a cabo el desarrollo del proyecto en dicho lote, se hace necesario acudir a la figura de las leyes arriba citadas para la consecución de un inversionista o constructor con experiencia financiera y experiencia técnica capaz de llevar a cabo el proyecto, en todas sus etapas, esto es desde la etapa de diseños, gerencia, comercialización, construcción, escrituración y liquidación del mismo. Así las cosas, este constructor posteriormente a que se desarrolle el respectivo proceso de selección a través de los mecanismos privados para ello, en los términos que señalan las anteriores leyes citadas, se vincularía al fideicomiso en calidad de fideicomitente constructor.

Quinta: Mediante documento privado del día 23 de octubre de 2017, se suscribió **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. 2017190** en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA,** cuyo objeto es la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el

Fiduciaria Central

proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de los cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Sexta: Que es interés del **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** con el objeto de continuar con el desarrollo del proyecto, de conformidad con la comunicación del día 03 del mes de Noviembre de 2017, celebrar modificación al contrato de Fiducia Mercantil enunciado, en el sentido de ampliar el término para la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a más tardar dentro de los treinta y cinco (35) días hábiles siguientes a la celebración del contrato de Fiducia y asimismo modificar el plazo para realizar la transferencia del lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. 018-60742 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla - Antioquia, por un término de **cuarenta y cinco (45) días hábiles** siguientes a la suscripción del citado contrato.

3

Séptima.- EL FIDEICOMITTENTE APORTANTE ratifica mediante el presente instrumento la totalidad de las actuaciones adelantadas hasta la fecha, aprobadas por cada una de las partes, correspondientes a la ejecución del contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA**.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Modificar la Cláusula novena, numeral (i) del contrato de Fiduciaria mercantil, la cual quedara así:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

NOVENA.- INCREMENTO: *El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado de la siguiente manera:*

(i) Con el inmueble que se cita en la consideración segunda anterior, el cual será transferido a título de fiducia mercantil por cuenta del ***FIDEICOMITENTE INICIAL,*** *a más tardar dentro de los* ***cuarenta y cinco (45) días hábiles*** *siguientes a la suscripción de éste contrato, libre de todo gravamen y limitación al dominio. (...)*

SEGUNDA.- Se modifica el numeral 18.5 de la Cláusula Décimo Octava de conformidad con el siguiente contenido:

18.5 Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del inmueble citado en la consideración segunda anterior por parte del ***FIDEICOMITENTE APORTANTE,*** *a favor del* ***FIDEICOMISO,*** *libre de todo gravamen y limitación al dominio, a más tardar dentro de los* ***cuarenta y cinco (45) días hábiles*** *siguientes a la suscripción de éste contrato.*

TERCERA.- Modificar el Parágrafo primero de la Cláusula Décimo Octava del Contrato de Fiducia Mercantil suscrito el día 23 de Octubre de 2017, el cual quedara expresado en el siguiente tenor:

Parágrafo Primero: *Manifiestan* ***EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez seleccionado mediante INVITACIÓN*** *que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad.* ***EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, se obliga a aportar el inmueble citado en ésta contrato para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la firma de éste contrato, a su vez se obliga responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble que aportará, y se obliga seleccionar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,*** *a más tardar dentro de los treinta y cinco (35) días hábiles siguientes a la celebración de éste contrato, con el fin de que el mismo asuma los gastos y costos derivados del* ***FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria y gastos de aporte del lote al fideicomiso y restitución del mismo. En caso de que dicha selección no se realice en el término establecido, será causal para la terminación de éste contrato fiduciario. Se deja claro que no se recibirá el inmueble objeto de éste contrato hasta tanto, no se haya elegido en FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.***

CUARTA.- Los demás términos y condiciones del contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO**

Fiduciaria Central

RESIDENCIAL LA COLINA no modificados a través del presente documento, permanecen vigentes y no sufren alteración alguna por efectos del mismo.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en DOS (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 07 NOV. 2017.

LA FIDUCIARIA,

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

JORGE IVAN TORRES RAMIREZ
C.C. No. 75.072.823 expedida en Manizales
Representante Legal Regional Antioquia - Eje Cafetero.
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT 800.171.372-1

5

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
NIT. 890.982.616-9
NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde Representante Legal.

V.B

FIDUCIARIA CENTRAL SA - CENTRO DE INFORMACION DOCUMENTAL
REGISTRO DE DILIGENCIA POR ZONAS

IRON MOUNTAIN®

ORREO: 15 SERVIENTREGA MEDELLIN **FECHA:** 2017/12/26 **HORA:** 04:43:32 p.m. **PAGINA:** 1

Radicado	Asunto	Destinatario	Funcionario	Area	Prioridad	Sello y Firma de Ejecución	Fecha y Hora de Ejecución
EM06158	REMISION OTROSI Nº 1 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA CODIGO 72867	MUNICIPIO DE CARMEN DE VIBORAL	JAQUELINA FRANCO MEJIA	DIRECCIÓN DE NEGOCIOS	MEDIA		

servaciones: _____

EL CARMEN DE VIBORAL.

VIGENTE

ARAMIREZ

NIT 890982616-9

CERTIFICADO DE REGISTRO PRESUPUESTAL N° : 2044

Fecha de Impresión: 18-Dec-2017 **Fecha del Compromiso:** 18/12/2017 08:17:43

Contrato	Proveedor/Contratista		Valor
1	800171372	S.A FIDUCIARIA CENTRAL	737,717.00

Tipo Compromiso: TRANSFERENCIAS

DESCRIPCIÓN: OTROSINO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS INMOBILIARIO NO. 2017190 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL DE LA COLONA

FORMA DE PAGO

Cuota	Fecha	Valor a Pagar	Valor Pagado
1	18/12/2017 08:17:43	737,717.00	0.00

CODIGOS PRESUPUESTALES

C.D.P	FON.	Código	Descripción	Vlr Reservado
1765	001	03.02.01.16	OTROS GASTOS ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS	737,717.00
			Total:	**737,717.00**

MARIA ISABEL ZULUAGA MORENO
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

"."

EL CARMEN DE VIBORAL.

Estado
VIGENTE

Fecha de Impresión: 05-Dec-2017

Certificado de Disponibilidad Nro: 1765

Fecha Disponibilidad: 05-Dec-2017 Fecha de Vencimiento: 31/12/2017

Los suscritos responsables del manejo presupuestal de EL CARMEN DE VIBORAL., en cumplimiento de los Artículos 71 y 73 del Decreto 111 de 1996 y Artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 64 del Acuerdo 033 de 1999

CERTIFICAN

Que en el presupuesto de Rentas y Gastos de la vigencia fiscal 2017 existe disponibilidad presupuestal a la fecha según el siguiente detalle:

Código	Fondo	Nombre	Vlr Reservado	Nuevo Vlr. Disponible
03.02.01.16	001	OTROS GASTOS ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS	$737,717.00	$11,377,678.49
FONDOS COMUNES			**Total:**	**$737,717.00**

Que se Reserva la suma de : Setecientos Treinta y Siete Mil Setecientos Diecisiete Pesos.. ($737,717.00)

Objeto del Gasto:

OTROSI CONTRATO FIDUCIARIA

ALBA NELLY RAMIREZ CASTAÑO
TECNICA ADMINISTRATIVA

* * *

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

" "

NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO

EL CARMEN DE VIBORAL.

Estado
VIGENTE

Fecha de Impresión: 03-Jan-2018

Certificado de Disponibilidad Nro: 1765

Fecha Disponibilidad: 05-Dec-2017 Fecha de Vencimiento: 31/12/2017

Los suscritos responsables del manejo presupuestal de EL CARMEN DE VIBORAL., en cumplimiento de los Artículos 71 y 73 del Decreto 111 de 1996 y Artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 64 del Acuerdo 033 de 1999

CERTIFICAN

Que en el presupuesto de Rentas y Gastos de la vigencia fiscal 2017 existe disponibilidad presupuestal a la fecha según el siguiente detalle:

Código	Fondo	Nombre	Vlr Reservado	Nuevo Vlr. Disponible
03.02.01.16	001	OTROS GASTOS ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS	$737,717.00	$11,377,678.49
FONDOS COMUNES				
		Total:	**$737,717.00**	

Que se Reserva la suma de : Setecientos Treinta y Siete Mil Setecientos Diecisiete Pesos.. ($737,717.00)

Objeto del Gasto:

OTROSI CONTRATO FIDUCIARIA

ALBA NELLY RAMIREZ CASTAÑO
TECNICA ADMINISTRATIVA

* * *

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

"."

NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO

VIGENTE

ARAMIREZ

EL CARMEN DE VIBORAL.

NIT 890982616-9

CERTIFICADO DE REGISTRO PRESUPUESTAL N° : 2044

Fecha de Impresión: 03-Jan-2018 **Fecha del Compromiso:** 18/12/2017 08:17:43

Contrato	Proveedor/Contratista		Valor
1	800171372	S.A FIDUCIARIA CENTRAL	737,717.00

Tipo Compromiso: TRANSFERENCIAS

DESCRIPCIÓN: OTROSINO. 1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION Y PAGOS INMOBILIARIO NO. 2017190 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL DE LA COLONA

FORMA DE PAGO

Cuota	Fecha	Valor a Pagar	Valor Pagado
1	18/12/2017 08:17:43	737,717.00	0.00

CODIGOS PRESUPUESTALES

C.D.P	FON.	Código	Descripción	Vlr Reservado
1765	001	03.02.01.16	OTROS GASTOS ADQUISICION DE BIENES Y SERVICIOS	737,717.00

Total: **737,717.00**

MARIA ISABEL ZULUAGA MORENO
SECRETARIO DE HACIENDA MUNICIPAL

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

" "

Fiduciaria Central

(15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO XII
NIT.

TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **NIT: 830.053.036-3,** por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO,** se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIV
CONFLICTO DE INTERÉS

TRIGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

43

TRIGÉSIMA QUINTA.-MANIFESTACION DE LOS BENEFICIARIOS: Los beneficiarios manifiestan que suscriben el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima segunda, en cuanto a recibir en los porcentajes allí señalados, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que en calidad de beneficiarios, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el **FIDEICOMISO**, diferente a la citada en la cláusula de **BENEFICIO,** del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

CAPITULO XV
MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD

TRIGESIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

TRIGESIMA SÉPTIMA.- INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

TRIGESIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en DOS (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 23 OCT. 2017.

LA FIDUCIARIA,

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero

JORGE IVAN TORRES RAMIREZ
C.C. No. 75.072.823 expedida en Manizales
Representante Legal Regional Antioquia - Eje Cafetero.
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
NIT. 890.982.616-9
NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde Representante Legal.

Municipio
El Carmen de Viboral

ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL
EL CARMEN DE VIBORAL - ANTIOQUIA
NIT: 890.982.616-9

EL CARMEN DE VIBORAL
Territorio de vida y paz

PAGO 50% DE URBANISMO

FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

ENERO DE 2019

Parque Principal Calle 31 N° 30- 06 – Teléfono: 543-2000 Fax: 543-21-16
Código Postal: 054030
E-mail: alcaldia@elcarmendeviboral-antioquia.gov.co, web:
www.elcarmendeviboral-antioquia.gov.co

ISO 9001 icontec SC-CER277872
IQNet CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
NTCGP 1000 icontec GP-CER277873

Municipio El Carmen de Viboral	RESOLUCIÓN 154 FECHA: 28 ENE 2019	EL CARMEN DE VIBORAL Territorio de vida y paz
	Código: F-AM-030 | Versión: 03	Fecha: 14-04-2016

"POR MEDIO DE LA CUAL SE AUTORIZA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA EL PAGO DEL 50% DEL URBANISMO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA"

El Alcalde Municipal de El Carmen de Viboral, en uso de sus facultades legales y estatutarias, en especial las conferidas por la Constitución y la Ley, en especial los artículos 51,64 y 315 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 3 de 1.991 y sus decretos reglamentarios, el artículo 96 de la Ley 489 de 1.998, el artículo 95 de la ley 388 de 1.997, Ley 1537 de 2012, la Ley 1753 de 2015 y el Acuerdo Municipal N° 008 de 2017.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que dentro del Plan de Desarrollo 2016-2019 "El Carmen de Viboral, Territorio de Vida y Paz", Línea Estratégica 3 Construyendo identidad a través de lo social, Programa 3.7 Vivienda digna, Subprograma 3.7.1 Fomento a la construcción de vivienda; se establece como prioridad para el Municipio de El Carmen de Viboral la construcción de vivienda de interés social.

SEGUNDO: Que el Municipio no cuenta con los recursos necesarios para la ejecución de proyectos de vivienda razón por la cual se hace necesario acudir a los esquemas establecidos en la Ley 388 de 1997, Ley 1537 de 2012 y Ley 80 de 1993, que permiten la participación de los municipios el desarrollo de viviendas de interés social a través de fideicomisos mercantiles con la concurrencia del sector privado para llevar a cabo este tipo de proyectos.

TERCERO: Que el 23 de octubre de 2017 el Municipio de El Carmen de Viboral firmó con la Fiduciaria Central S.A. Contrato de Fiducia Mercantil de Administración de Pagos Inmobiliario N°20171910 – Fideicomiso Conjunto Residencial La Colina, para la construcción del proyecto conformado por cuarenta (40) soluciones de vivienda, donde el Municipio aportó al Patrimonio Autónomo constituido en el contrato antes descrito lote de tierra situado en la zona urbana con dirección catastral 23 N°33-55 identificado con matrícula inmobiliaria

N°020-171460, al igual que el pago del 50% sobre el costo total de las obras de urbanismo desarrolladas en dicho proyecto, bajo la modalidad de subsidio para cada una de las 40 familias afiliadas a través de encargo fiduciario.

CUARTO: Que el Alcalde Municipal se encuentra facultado por el Concejo Municipal mediante Acuerdo Municipal 008 del 04 de septiembre de 2017 específicamente en los artículos tercero y sexto para constituir fiducias, aportar de lotes de terreno y urbanismos en la modalidad de subsidios para concretar Cierres Financieros según lo establecido por la Ley 1537 de 2012 y demás normas concordantes.

QUINTO: Que el 16 de enero de 2019 se firmó el Otro sí número 3 al contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliario N°2017190 – Fideicomiso Conjunto Residencial La Colina estableciendo en su cláusula segunda que el Municipio de El Carmen de Viboral aportará el cincuenta (50%) por ciento del valor total de las obras de urbanismo equivalente a **Trescientos Noventa y Dos Millones Novecientos Treinta y Nueve Mil Trescientos Cincuenta y Un Pesos moneda corriente ($392.939.351)** al igual que como subsidio en especie el valor de la licencia de construcción la cual tiene un valor de Ochenta y Cinco Millones Cuatrocientos Treinta y Seis Mil Quinientos Noventa y Ocho Pesos ($85.436.598) valores que deberán verse reflejados como tal dentro del cierre financiero de cada una de las cuarenta (40) familias integrantes del proyecto.

SEXTO: Que el Otro sí número 3 al contrato de fiducia mercantil de administración y pagos inmobiliario N°2017190 establece además en su cláusula tercera que el otorgamiento de lote bajo la modalidad de subsidio no será excluyente frente a otros subsidios que puedan existir en el mismo Municipio o de otros programas de vivienda del gobierno nacional o departamental o de aquellos adjudicados a través de las Cajas de Compensación Familiar.

SÉPTIMO: Que el artículo 51 de la Constitución Política establece que todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Municipio El Carmen de Viboral	RESOLUCIÓN - 154 FECHA: 28 ENE 2019	EL CARMEN DE VIBORAL Territorio de vida y paz
	Código: F-AM-030 | Versión: 03	Fecha: 14-04-2016

En consecuencia de lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Autorizar la transferencia de Trescientos Noventa y Dos Millones Novecientos Treinta y Nueve Mil Trescientos Cincuenta y Un Pesos M/L ($392.939.351) soportados en el certificado de Disponibilidad Presupuestal N° 161 del 28 de enero de 2019; a la Fiduciaria Central S.A. identificada con NIT. 800.171.372-1 por concepto de pago del cincuenta por ciento (50%) del valor total del Urbanismo del proyecto de vivienda de interés social Conjunto Residencial La Colina.

ARTÍCULO SEGUNDO: El pago de este subsidio se imputará al código 05.06.11.01.01.02.01.04.01 Fondo 003 Subsidios para la adquisición de vivienda de interés social y de conformidad con el certificado de disponibilidad Presupuestal 161.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar la presente resolución conforme lo establece la Ley 1437 de 2011.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Municipio de El Carmen de Viboral a los 28 ENE 2019

NÉSTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde Municipal

Elaboró: Yuly Andrea Arboleda Soto.	**Revisó:** Fabio Alberny Botero
Firma:	**Firma:**

EL CARMEN DE VIBORAL.

Estado
VIGENTE

Fecha de Impresión: 28-Jan-2019

Certificado de Disponibilidad Nro: 161

Fecha Disponibilidad: 28-Jan-2019 Fecha de Vencimiento: 31/12/2019

Los suscritos responsables del manejo presupuestal de EL CARMEN DE VIBORAL., en cumplimiento de los Artículos 71 y 73 del Decreto 111 de 1996 y Artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 64 del Acuerdo 033 de 1999

CERTIFICAN

Que en el presupuesto de Rentas y Gastos de la vigencia fiscal 2019 existe disponibilidad presupuestal a la fecha según el siguiente detalle:

Código	Fondo	Nombre	Vlr Reservado	Nuevo Vlr. Disponible
05.06.11.01.01.02.01.04.01	003	SUBSIDIOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	$392,939,351.00	$0.00
FONDO CONTINGENCIAS			**Total:** **$392,939,351.00**	

Que se Reserva la suma de : Trescientos Noventa y Dos Millones Novecientos Treinta y Nueve Mil Trescientos Cincuenta y Uno Pesos.. ($392,939,351.00)

Objeto del Gasto:

SUBSIDIOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

ALBA NELLY RAMIREZ CASTAÑO
TECNICA ADMINISTRATIVA

* * *

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

" "

NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO

EL CARMEN DE VIBORAL.

VIGENTE

ARAMIREZ

NIT 890982616-9

CERTIFICADO DE REGISTRO PRESUPUESTAL N° : 97

Fecha de Impresión: 28-Jan-2019 Fecha del Compromiso: 28/01/2019 15:16:33

Contrato	Proveedor/Contratista		Valor
1	800171372	S.A FIDUCIARIA CENTRAL	392,939,351.00

Tipo Compromiso: TRANSFERENCIAS

DESCRIPCIÓN: CANCELACION DE LA RESOLUCION NO. 154 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA EL PAGO DEL 50% DEL URBANISMO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

FORMA DE PAGO

Cuota	Fecha	Valor a Pagar	Valor Pagado
1	28/01/2019 15:16:33	392,939,351.00	0.00

CODIGOS PRESUPUESTALES

C.D.P	FON.	Código	Descripción	Vlr Reservado
161	003	05.06.11.01.01.02.01.04.01	SUBSIDIOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	392,939,351.00
			Total:	**392,939,351.00**

MARIA ISABEL ZULUAGA MORENO

SECRETARIA DE HACIENDA Y DESARROLLO FINANCIERO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

"."

Bancolombia

Bogotá D. C., 11 diciembre 2018

Señores
A QUIEN CORRESPONDA
Ciudad

Cordial saludo

Nos permitimos certificar que la entidad **FONDO COMUN ORDINARIO FIDUCENTRAL** Identificada con el Nit. **800.179.354-3** se encuentra vinculada a BANCOLOMBIA a través de la Cuenta **Ahorros** No. **126-064453-91** desde el **03/26/2001** (m/d/a) la cual se denomina **CARTERA COLE ABIERTA FIDUCIARIA CENTRAL**, en este momento se encuentra **ACTIVA-A** y ha presentado un adecuado manejo de acuerdo a las normas y políticas de Bancolombia.

De igual manera informamos que la relación comercial es administrada por, **PATRICIA JUDITH CEPEDA GOMEZ** Gerente de Cuenta.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida en los teléfonos 4886000 Ext. **32230**

Cordialmente,

BANCOLOMBIA
Bogota - Of. 115 Servicios Empresariales
Auxiliar de Operaciones Nº 115
Cédula Nº

ISABEL CRISTINA BURITICA P.
Auxiliar de Departamento I
Oficina de Servicio Empresarial Bogotá

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 14402125578

(415)7707212489984(8020) 000001440212557 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 9 3 5 4	3	Impuestos de Bogotá 3 2	

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:	25. Tipo de documento:	26. Número de Identificación:	27. Fecha expedición:
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición 28. País:	29. Departamento:	30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social:
FONDO DE INVERSION COLECTIVA ABIERTO FIDUCENTRAL

36. Nombre comercial:	37. Sigla:

UBICACION

38. País:	39. Departamento:	40. Ciudad/Municipio:
COLOMBIA 1 6 9	Bogotá D.C. 1 1	Bogotá, D.C. 0 0 1

41. Dirección principal
AV EL DORADO 69 A 51 IN 3 P 3

42. Correo electrónico:	43. Código postal	44. Teléfono 1:	45. Teléfono 2:
FIDUCIARIA@FIDUCENTRAL.COM		4 1 2 4 7 0 7	

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código:	47. Fecha inicio actividad:	48. Código:	49. Fecha inicio actividad:	50. Código: 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6 4 3 1	1 9 9 8 1 2 2 4						

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código:	2	6	7	1	4	4	2																			

2- Gravamen a los movimientos financier
06- Ingresos y patrimonio.
07- Retención en la fuente a título de rent
14- Informante de exogena
42- Obligado a llevar contabilidad

Obligados aduaneros

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo

Servicio	1	2	3
57. Modo			
58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0 61. Fecha: 2 0 1 7 0 1 2 7

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.
Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre SUAREZ FRANCO JUAN CAMILO
985. Cargo: Representante Legal Suplente Certificado

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402125578

(415)7707212489984(8020) 000001440212557 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 9 3 5 4	3	Impuestos de Bogotá 3 2	

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	1	63. Formas asociativas		64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	
65. Fondos	2	66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas		70. Beneficio	1

Constitución, Registro y Última Reforma

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase:	0 5	0 3
72. Número:	3 2 7 1	1 2 4 2
73. Fecha:	1 9 9 2 0 8 2 0	2 0 1 3 0 6 1 4
74. Número de Notaría:	1 5	
75. Entidad de registro	0 3	1 6
76. Fecha de registro:	1 9 9 2 0 8 2 0	2 0 1 3 0 6 1 4
77. No. Matrícula mercantil:	5 1 2 4 3 8	
78. Departamento:	1 1	1 1
79. Ciudad/Municipio:	0 0 1	0 0 1
Vigencia:		
80. Desde:		
81. Hasta:		

Composición del Capital

82. Nacional:	1 0 0	%
83. Nacional público:	0	%
84. Nacional privado:	1 0 0	%
85. Extranjero:	0	%
86. Extranjero público:	0	%
87. Extranjero privado:	0	%

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control: Superintendencia Financiera 1

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual:	90. Fecha cambio de estado:	91. Número de Identificación Tributaria (NIT):
1	9 9	2 0 0 7 0 8 0 6	-
2	7 9	2 0 1 4 0 1 0 1	-
3	8 6	2 0 1 4 0 1 0 1	-
4			-
5			-

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante:	96. DV.
			-

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País:	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

DOCUMENTO SIN COSTO CERTIFICADO

DIAN — Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

MUISCA — Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402125578

(415)7707212489984(8020) 000001440212557 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 9 3 5 4	3	Impuestos de Bogotá 3 2	

Representación

1

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL PRIN 1 8	2 0 1 6 0 8 2 5		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadaní 1 3	8 4 0 6 1 8 1	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
MARIN		OSCAR	DE JESUS
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
8 0 0 1 7 1 3 7 2	- 1	FIDUCIARIA CENTRAL S.A.	

2

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 6 0 4 1 4		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	8 0 4 1 8 0 3 5	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
SUAREZ	FRANCO	JUAN	CAMILO
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
8 0 0 1 7 1 3 7 2	- 1	FIDUCIARIA CENTRAL S.A.	

3

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 4 1 0 2 3		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	8 0 0 6 3 0 2 2	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
HASSAN	HASSAN	GAMAL DE JESUS	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
8 0 0 1 7 1 3 7 2	- 1	FIDUCIARIA CENTRAL S.A.	

4

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 4 0 9 1 9		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	5 1 7 2 8 2 5 9	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
HINCAPIE	CASTRO	CLAUDIA	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
8 0 0 1 7 1 3 7 2	- 1	FIDUCIARIA CENTRAL S.A.	

5

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
		-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Revisor Fiscal y Contador

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402125578

(415)7707212489984(8020) 000001440212557 8

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 9 3 5 4	3	Impuestos de Bogotá (3 2)	

Revisor Fiscal y Contador

Revisor Fiscal Principal

124. Tipo de documento	125. Número de identificación	126.DV	127. Número de tarjeta profesional
Cédula de ciudadanía (1 3)	7 9 1 4 0 0 7 2	-	6 2 9 0 T

128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres
CANTINI	ARDILA	ANGEL	FERNANDO

132. Número de Identificación Tributaria (NIT)	133. DV	134. Sociedad o firma designada
8 3 0 0 7 9 5 6 5	0	BBP &ASOCIADOS AUDITORES S.A.S.

135. Fecha de nombramiento: 2016 06 20

Revisor Fiscal Suplente

136. Tipo de documento	137. Número de identificación	138. DV	139. Número de tarjeta profesional
Cédula de ciudadanía (1 3)	5 1 9 1 6 1 2 3	-	4 2 9 6 5 T

140. Primer apellido	141. Segundo apellido	142. Primer nombre	143. Otros nombres
HERNANDEZ	HERNANDEZ	CLARA	LUCIA

144. Número de Identificación Tributaria (NIT)	145. DV	146. Sociedad o firma designada
8 3 0 0 7 9 5 6 5	0	BBP &ASOCIADOS AUDITORES S.A.S.

147. Fecha de nombramiento: 2016 06 20

Contador

148. Tipo de documento	149. Número de identificación	150. DV	151. Número de tarjeta profesional
Cédula de ciudadanía (1 3)	5 2 5 4 5 4 2 1	-	1 6 5 6 8 6 T

152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres
ARANGO	SUAREZ	MARY	LUZ

156. Número de Identificación Tributaria (NIT)	157. DV	158. Sociedad o firma designada
	-	

159. Fecha de nombramiento: 2015 07 06

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
NUMERO 75.072.823
TORRES RAMIREZ
APELLIDOS
JORGE IVAN
NOMBRES
FIRMA

FECHA DE NACIMIENTO 31-ENE-1974
MANIZALES
(CALDAS)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.73
ESTATURA
O+
G.S. RH
M
SEXO
08-MAY-1992 MANIZALES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES
INDICE DERECHO
A-0908500-00225157-M-0075072823-20100315
0021634526A 1
4780622025

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

LA CONTRALORIA DELEGADA PARA INVESTIGACIONES, JUICIOS FISCALES Y JURISDICCIÓN COACTIVA

CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy miércoles 23 de enero de 2019, a las 16:41:05, el número de identificación de la Persona Jurídica, relacionado a continuación, NO SE ENCUENTRA REPORTADO COMO RESPONSABLE FISCAL.

Tipo Documento	NIT
No. Identificación	800171372
Código de Verificación	8001713721901231641O4

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando el tipo y número consignados en el respectivo documento de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.

Soraya Vargas P.
SORAYA VARGAS PULIDO
CONTRALORA DELEGADA

Digitó y Revisó: WEB

BBP
ASOCIADOS
AUDITORES • CONSULTORES
NIT: 830.079.565

EL SUSCRITO REVISOR FISCAL DE
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT 800.171.372-1

CERTIFICA QUE:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene afiliados sus empleados al Sistema de Seguridad Social Integral y de acuerdo con registros contables y con base en el resultado de las pruebas de auditoría efectuadas, la entidad ha presentado las declaraciones y efectuado los pagos en forma oportuna, correspondiente a los aportes requeridos por el Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión, Riesgos Laborales y aportes a la Caja de Compensación Familiar, Sena e Instituto Colombiano de Bienestar Familiar; hasta los aportes del mes de noviembre de 2018, según lo establecido en la Ley 100 de diciembre 23 de 1993, artículos 11 y 12 del Decreto 1406 de 1999 y demás normas concordantes.

La presente certificación se expide por solicitud de la administración de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, a los diecisiete (17) días del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018); para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

FERNANDO CANTINI ARDILA
Revisor Fiscal
T. P. 6290-T
Designado por BBP & Asociados S.A.S

2018-050
Elaboró: LFC
Revisó: MMM

Para verificar el contenido y confiabilidad de este certificado, ingrese a www.certificadoscamara.com y digite el código de verificación. Este certificado, que podrá ser validado hasta cuatro (4) veces durante 60 dias calendario contados a partir de la fecha de expedición del certificado, corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL

El SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matriculas de Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE	FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT	N 800171372-1
DOMICILIO PROPIETARIO(A)	BOGOTA D.C., CUNDINAMARCA, COLOMBIA

CERTIFICA

ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

NOMBRE	FIDUCIARIA CENTRAL Establecimiento-Sucursal
DIRECCIÓN	Carrera 43 C No. 7 D 09
CIUDAD	MEDELLÍN
MATRICULA NUMERO	21-375915-02 de Marzo 03 de 2003
RENOVACIÓN MATRÍCULA	Marzo 23 de 2018
CORREO ELECTRONICO	edith.zamudio@fiducentral.com

ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.

6630: Actividades de administración de fondos

6431: Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares

6619: Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.

CERTIFICA

DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN JUDICIAL: CARRERA 43 C No. 7 D 09 DE MEDELLIN

CERTIFICA

APERTURA DE AGENCIA: Mediante Extracto de Acta No. 108 de octubre 31 de

2002, de la Junta Directiva, inscrita en esta Entidad el 3 de marzo de 2003, en el libro 6o., bajo el No. 1451, se aprobó la apoertura de la agencia en Medellín, denominada FIDUCIARIA CENTRAL (21-375915-2).

CONVERSION DE AGENCIA A SUCURSAL: Mediante Acta No.222 del 21 de julio de 2011, de la Junta Directiva, registrada en esta Cámara el 02 de noviembre de 2011, en el libro 6, bajo el No.10318, se aprobó la Conversión de la Agencia en Sucursal.

CERTIFICA

NOMBRAMIENTO:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	JORGE IVÁN TORRES RAMÍREZ	75.072.823
SUCURSAL (21-375915-02)	DESIGNACION	

Por Extracto de Acta número 294 del 22 de febrero de 2017, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 1 de abril de 2017, en el libro 6, bajo el número 2226

CERTIFICA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 460 FECHA: 2016/02/05
RADICADO: 05001400302320160001700
PROCEDENCIA: JUZGADO VIGESIMO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, MEDELLÍN
PROCESO: VERBAL- RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: NURDIS LUISA DEL CARMEN LEDESMA MENA
DEMANDADOS: FIDUCIARIA CENTRAL S.A., FUNDACION FUNDABBA
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: FIDUCIARIA CENTRAL
MATRÍCULA: 21-375915-02
DIRECCIÓN: CARRERA 43 C NO. 70 09 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2016/02/18 LIBRO: 8 NRO.: 425

ACTO: EMBARGO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 2137 FECHA: 2018/08/02
RADICADO: 05-001-40-03-023-2018-00728-00
PROCEDENCIA: JUZGADO 23 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
PROCESO: EJECUTIVO
DEMANDANTE: NURDIS LUISA DEL CARMEN LEDESMA MENA
DEMANDADO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: FIDUCIARIA CENTRAL
MATRÍCULA: 21-375915-02
DIRECCIÓN: CARRERA 43 C NO. 7 D 09 MEDELLÍN

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado generado a través de la plataforma virtual
Lugar y fecha: Medellín, 2019/01/04 Hora: 14:20
Número de radicado: 0017685371 - SISSBA Página: 3

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Código de verificación: GjlxliXljihfkibc Copia: 1 de 1

INSCRIPCIÓN: 2018/08/14 LIBRO: 8 NRO.: 3411

CERTIFICA

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: Que la información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matricula, y sus renovaciones posteriores diligenciado por el comerciante.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS

PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO
No. 121187689

WEB
16:38:54
Hoja 1 de 01

Bogotá DC, 23 de enero del 2019

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) FIDUCIARIA CENTRAL S.A. identificado(a) con NIT número 8001713721:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIA: La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de providencias ejecutoriadas dentro de los cinco (5) años anteriores a su expedición y, en todo caso, aquellas que se refieren a sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes en dicho momento.Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. (Artículo 174 Ley 734 de 2002).

NOTA: El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la ley o demás disposiciones vigentes.** Se integran al registro de antecedentes solamente los reportes que hagan las autoridades nacionales colombianas. En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información que presente el aspirante en la página web: http://www.procuraduria.gov.co/portal/antecedentes.html

MARIO ENRIQUE CASTRO GONZALEZ
Jefe División Centro de Atención al Público (CAP)

ATENCIÓN :
ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.

FIDUCENTRAL MEDELLIN
ENVIADA SIN VERIFICAR ANEXOS
EM06145
FEC:2019/01/17 HOR:10:24:51 a.m.
OTROSI # 3 FID CONJUNTO RESIDENI

Fiduciaria Central

Medellín, 17 de Enero de 2019

Doctor
NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde
MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
Calle 31 # 30-06
5432000 ext. 103
El Carmen De Viboral - Antioquia

4 SMLV
Pte incorporación
Subsanable

REFERENCIA: REMISION OTROSI N° 3 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA CODIGO 72867

Respetado Doctor Zuluaga:

Por medio de la presente, nos permitimos hacer remisión de dos copias del otrosí N° 3 del fideicomiso en mención debidamente firmado por el Dr. Jorge Ivan Torres Ramirez Gerente Regional Antioquia Medellín y Eje Cafetero.

Si tiene alguna duda relacionada con la información adjunto, usted puede comunicarse al teléfono 444 92 49 ext. 4128 con el coordinador asignado para el negocio o el documento que conste la representación legal de la entidad.

Cordialmente,

JUAN CARLOS PARDO GONZALEZ
Director de Operaciones

Elaboro: Natalia Botero Botero
Reviso: Juan Carlos Pardo Gonzalez

"Le recordamos que puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria: Serna Consultores & Asociados Ltda. Defensor Principal: Sonia Elizabeth Rojas Defensor Suplente: Carlos Mario Serna Jaramillo. Dirección Calle 64 No. 3 B – 90 Oficina 202 Bogotá D.C., Teléfono: 609 20 13. Bogotá D.C., Correo electrónico: defensoria@skol-serna.net"

Fiduciaria Central

OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. 2017190 – FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

Entre los suscritos, **JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**, varón mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número 75.072.823 expedida en Manizales, domiciliado y residente en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en calidad de Gerente Regional Antioquia – Eje Cafetero, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT: 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta No. 294 del día 22 de febrero de 2017, inscrita el día 1 de abril de 2017 en el libro 6, bajo el número 2226, sociedad Fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; por una parte, y por la otra, **EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL,** identificado con NIT 890.982.616-9 representado legalmente por el señor **NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.445.047 de Rionegro, quien actúa en calidad de alcalde debidamente posesionado mediante acta de fecha primero (1°) del mes de enero del año 2016, Municipio que para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, JOSE RODRIGO NARANJO ZULUAGA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.110.981 expedida en EL CARMEN DE VIBORAL, quien en su condición de Gerente General obra en nombre y Representación de la sociedad **CONCIVELSA Y CIA S.A.S**, identificada con NIT. 811.013.037-0, sociedad constituida por escritura pública número 219 del día 12 de febrero de 1998 de la Notaria Segunda de Rionegro – Antioquia, registrada en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño bajo el número 5237 del libro IX del registro mercantil el día 20 de febrero de 1998, calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, y por otra parte el señor **ROBEIRO ALEXIS SALAZAR TOBON** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.036.392.524 expedida en Carmen de Viboral, quien en su condición de representante legal obra en nombre y Representación de la sociedad **SALAZAR L.M.A S.A.S**, identificada con NIT 900.476.001-5, sociedad constituida por documento privado del 21 de octubre de 2011 de la Asamblea constitutiva, suscrito en Rionegro – Antioquia, registrado en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, bajo el número 21306 del libro IX del registro mercantil el día 3 de noviembre de 2011 calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de del Oriente Antioqueño , sociedades que para los efectos de este documento y a partir de la fecha de suscripción del presente documento se denominarán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** han decidido celebrar el presente Otrosí No. 3 al

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Central

Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos inmobiliario No. 2017190 – **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA**, suscrito el día veintitrés (23) de Octubre de dos mil diecisiete (2017) en los siguientes términos, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: Que el Municipio tiene interés en adelantar la construcción de un proyecto de vivienda de interés social en la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral. No obstante su voluntad, no cuenta en la actualidad con la totalidad de los recursos para hacer el proyecto con dineros públicos 100%, razón por la que se hace necesario acudir a los esquemas establecidos en la ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y ley 80 de 1993, que permiten la participación de los Municipios en el desarrollo de viviendas de interés social a través de fideicomisos mercantiles y con la concurrencia del sector privado a través de los fideicomisos para llevar a cabo la construcción de este tipo de vivienda.

Segunda: Que el Municipio cuenta con un lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. 018-60742 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla - Antioquia, la cual fue modificada mediante resolución 26 de 2016 expedida por dicha seccional, por tanto el lote actualmente se identifica con matricula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, lote que dentro del proyecto deberá verse reflejado como un aporte en especie por parte del Municipio, es decir como un subsidio en especie, y será obligación de la fiduciaria velar porque el valor de dicho lote sea reflejado como subsidio en especie dentro del cierre financiero del proyecto como tal, teniendo en cuenta la resolución emitida por el Municipio para el efecto, en la cual indique la proporción de dicho valor aplicable a cada beneficiario del subsidio.

Tercera.- En desarrollo de lo anterior, mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de Octubre de dos mil diecisiete (2017), se celebró entre **EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL** en calidad de **FIDEICOMITENTE APORTANTE INICIAL** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA,** celebraron un contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.**

Cuarta.- Dicho contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato

Fiduciaria Central

sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ENCARGANTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de los cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** según corresponda, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO.**

Quinta.- Mediante documento privado del día 7 de noviembre de 2017, se suscribió Otrosí No. 1 al contrato de fiducia mercantil enunciado en la consideración tercera, con el fin de ampliar el termino para la selección del Fideicomitente Constructor y asimismo para ampliar el plazo para la adición a título de fiducia mercantil del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro

Sexta.- Que el alcalde se encuentra debidamente facultado por el Concejo mediante el acuerdo municipal No. 008 del día 4 de septiembre de 2017, para que en dicho lote se desarrolle vivienda de interés social y respectivamente reglamente el otorgamiento de dicho lote bajo la modalidad de subsidio en especie que otorgará el Municipio, el cual no es excluyente frente a otros subsidios que puedan existir del mismo Municipio o de otros programas de vivienda del Gobierno nacional o departamental o de aquellos adjudicados a través de las Cajas de compensación familiar. Así las cosas, el constructor elegido a través de los mecanismos de invitación pública dentro del proceso de selección para ello, con el fin de que desarrolle dicho proyecto, en los términos que señalan las anteriores leyes citadas se vincularía al fideicomiso en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Séptima.- En virtud del contrato de fiducia mercantil enunciado, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** instruyó a Fiduciaria Central S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA**, a realizar

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Central

INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE CONSTRUCTOR para ofertar la realización de un proyecto de vivienda de interés social en dicho Municipio, al cual fue debidamente publicada en la página web de la fiduciaria el día Cinco (05) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017).

Octava.- Luego del proceso de convocatoria, revisión, verificación y calificación del proponente que presentó oferta a dicho proceso, y con la debida aceptación e instrucción por parte del Comité Evaluador designado por el Municipio de El Carmen de Viboral y a su vez el Alcalde Municipal de dicho Municipio mediante informe de evaluación del día doce (12) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** seleccionó a la **UNION TEMPORAL MEJOR VIVIR** , integrado por las empresas **CONCIVELSA Y CIA S.A.S.** NIT.**811.013.037-0**, con participación del 50 % y la empresa **SALAZAR L.M.A S.A.S.** NIT. 900.476.001-5, con una participación del 50 %, por cumplir a satisfacción los requisitos previstos en los pliegos de condiciones, razón por la cual, el citado Municipio instruyó a Fiduciaria Central S.A., para que única y exclusivamente en calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA,** realice la vinculación de los miembros del Consorcio en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Novena.- Mediante documento privado del día 14 de Diciembre de 2017, se suscribió Otrosí No. 2 al contrato de fiducia mercantil enunciado en la consideración tercera, con el fin de vincular al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, previa instrucción dada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** a la **UNIÓN TEMPORAL MEJOR VIVIR,** integrado por las empresas **CONCIVELSA Y CIA S.A.S.** NIT.**811.013.037-0**, y **SALAZAR L.M.A S.A.S.** NIT. 900.476.001-5, con una participación del 50 %, respectivamente por cumplir a satisfacción los requisitos previstos en los pliegos de condiciones.

Decima.-Que mediante comunicado recibido el día 28 de Noviembre de 2018, con radicado RM008571, el municipio de El Carmen de Viboral-Antioquia, identificado con el NIT. 890.982.616-9, representado legalmente por el señor **NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.445.047 de Rionegro, quien actúa en calidad de alcalde debidamente posesionado mediante acta de fecha primero (1°) del mes de enero del año 2016, Municipio que se denominó **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,** solicito modificación al contrato de fiducia mercantil de fecha veintitrés (23) de Octubre de dos mil diecisiete (2017), en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA,** para que se incluya como aporte de subsidio en especie el valor de la licencia de construcción que liquidado arrojo un valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (85.436.598),** el cual deberá verse reflejado como tal, dentro del cierre financiero conforme la resolución que emita la entidad reconociendo a cada una de las cuarenta familias que harán parte del proyecto el valor asignado por familia, que será de **DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS, ($ 2.135.914.95).**

Fiduciaria Central

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Modificar la consideración segunda la cual quedará así:

SEGUNDA. Que el Municipio cuenta con un lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. 018-60742 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla - Antioquia, la cual fue modificada mediante resolución 26 de 2016 expedida por dicha seccional, por tanto el lote actualmente se identifica con matricula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, lote que dentro del proyecto deberá verse reflejado como un aporte en especie por parte del Municipio, es decir como un subsidio en especie, y será obligación de la fiduciaria velar porque el valor de dicho lote sea reflejado como subsidio en especie dentro del cierre financiero del proyecto como tal, teniendo en cuenta la resolución emitida por el Municipio para el efecto, en la cual indique la proporción de dicho valor aplicable a cada beneficiario del subsidio. Además aportará como subsidio en especie el valor de la licencia de construcción luego del proceso de liquidación del urbanismo y la misma construcción de todo el proyecto, la cual tiene un valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (85.436.598).** De igual modo la entidad aportará el cincuenta (50 %) por ciento del valor total de las obras de urbanismo equivalente a **TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($ 392.939.351),** valores que deberán verse reflejados como tal, dentro del cierre financiero conforme la resolución que emita la entidad reconociendo a cada una de las cuarenta familias que harán parte del proyecto el valor asignado por familia, que será de **DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS, ($2.135.914,95)** y **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS ($ 9.823.484),** respectivamente.

SEGUNDA.- Modificar la consideración tercera la cual quedará así:

TERCERA. Que el alcalde se encuentra debidamente facultado por el Concejo mediante el Acuerdo Municipal No. 008 del día 4 de septiembre de 2017, para que en dicho lote se desarrolle vivienda de interés social y respectivamente reglamente el otorgamiento de dicho lote bajo la modalidad de subsidio en especie que otorgará el Municipio, el cual no es excluyente frente a otros subsidios que puedan existir del mismo Municipio o de otros programas de vivienda del Gobierno nacional o departamental o de aquellos adjudicados a través de las Cajas de compensación familiar. Que de igual modo el Honorable Concejo Municipal faculto al alcalde municipal para otorgador subsidios de vivienda bajo la modalidad de aporte de subsidio en especie el cual se verá materializado con la resolución de construcción y de obras de urbanismo mediante el Acuerdo Municipal número 008 de 04 de

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Central

septiembre de 2017.

TERCERA: Modificar la cláusula PRIMERA- DEFINICIONES, agregando un parágrafo único, en el siguiente tenor:

NUMERAL 1.4, PARÁGRAFO ÚNICO: EL municipio aportará como subsidio en especie el valor de la licencia de construcción luego del proceso de liquidación del urbanismo y la misma construcción de todo el proyecto, la cual tiene un valor de **OCHENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS (85.436.598).** De igual modo la entidad aportará en especie el cincuenta (50 %) por ciento del valor total de las obras de urbanismo equivalente a **TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN PESOS ($392.939.351),** valores que deberán verse reflejado como tal, dentro del cierre financiero conforme la resolución que emita la entidad reconociendo a cada una de las cuarenta familias que harán parte del proyecto el valor asignado por beneficiario, que será de **DOS MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS CON NOVENTA Y CINCO CENTAVOS, ($2.135.914.95)** y **NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS VEINTITRÉS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO PESOS ($9.823.484),** respectivamente y aproximado; Facultad otorgada por el Honorable Concejo Municipal al alcalde municipal mediante Acuerdo Municipal número 008 de 04 de septiembre de 2017.

CUARTA.- Los demás términos y condiciones del contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA** que no sean contrarios al presente otrosí, continúan vigentes y no sufren alteración alguna.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento a los _____ días de _____ de 2019 en tres (03) ejemplares del mismo tenor y valor legal.

16 ENE 2019

LA FIDUCIARIA,

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero

JORGE IVAN TORRES RAMIREZ
C.C. No. 75.072.823 expedida en Manizales
Representante Legal Regional Antioquia - Eje Cafetero.
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT 800.171.372-1

Fiduciaria Central

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
NIT. 890.982.616-9
NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde Representante Legal.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,

JOSE RODRIGO NARANJO ZULUAGA
C.C No. 71.110.981 expedida en
Representante Legal
CONCIVELSA Y CIA S.A.S.
NIT.**811.013.037-0**

ROBEIRO ALEXIS SALAZAR TOBON
C.C No. 1.036.392.524 expedida en Carmen de Viboral
Representante Legal
SALAZAR L.M.A S.A.S.
NIT. 900.476.001-5

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

ACUERDO MUNICIPAL 008 DE 2017

(04 SEP 2017)

"POR EL CUAL SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA DESTINAR DOS BIENES PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL, SE CAMBIA LA DESTINACIÓN DE UN BIEN FISCAL DE USO INSTITUCIONAL Y SE AUTORIZA AL ALCALDE MUNICIPAL PARA OTORGAR SUBSIDIOS FAMILIARES DE VIVIENDA"

EL CONCEJO MUNICIPAL DE EL CARMEN DE VIBORAL – ANTIOQUA, en uso de las facultades otorgadas por la Constitución Política Nacional, en su artículo 313, 315, la Ley 388 de 1997, la ley 3 de 1991 reglamentada por el decreto 1077 de 2015, el artículo 32 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 13 de la Ley 1551 de 2012, el Decreto 1333 de 1896, el artículo 6° de la Ley 9 de 1989, y el Decreto 975 de 2004.

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO: CAMBIO DE DESTINACIÓN DE BIEN FISCAL. Modificar la destinación del inmueble de uso institucional como planta de sacrificio de ganado a destinación para Vivienda de Interés Social; el cual se describe a continuación: matrícula inmobiliaria **44529 – 020 168 693**, ubicado en la calle 41 número 25-75 del municipio de El Carmen de Viboral, el cual comprende un área de 3.688 mt2, adquirido por compra mediante Escritura Pública No. 489 del 10 de Junio de 1.989 de la Notaría única de El Carmen de Viboral.

ARTÍCULO SEGUNDO: El bien objeto no tendrá ninguna modificación en su uso, se incluirá una variación en su destinación única y exclusivamente para la construcción de proyecto de vivienda nueva de interés social de conformidad con lo establecido en la **Ley 1537 del 20 de Junio de 2012** y de conformidad al decreto 075 de 2013. Igualmente en cumplimiento al Plan de Desarrollo Municipal "El Carmen de Viboral- Territorio de vida y paz" 2016-2019, específicamente en la Línea Estratégica 3: Construyendo identidad a

través de lo social, Programa 3.7: Vivienda digna, Subprograma 3.7.1: Fomento a la construcción de vivienda, Proyecto 3.7.1.2: Construcción de vivienda de interés social.

PARÁGRAFO: Autorícese al Alcalde Municipal para que realice los actos jurídicos y presupuestales necesarios al respecto de dichos predios, incluyendo suscripción de Escrituras Públicas.

ARTÍCULO TERCERO: Autorizar al Alcalde municipal para entregar subsidios de vivienda de interés social a personas del municipio de El Carmen de Viboral, niveles 1, 2 y 3 del Sisbén, con certificado de residencia no inferior a diez años.

ARTÍCULO CUARTO: Estos subsidios están representados en dos lotes de terreno para desarrollar proyectos de vivienda de interés social o prioritario en los inmuebles con matricula N°018-60742 ubicado entre la carrera 33 y 34 con calles 22 y 23 con un área catastral de 1.587 m2, de propiedad del municipio con fundamento en escritura pública N° 1378 del 20 de diciembre de 1997 y un lote de terreno con matricula inmobiliaria N° 018-123742 ubicado en la calle 41 número 25-75 con escritura pública 489 del 10 de julio de 1989, área urbana del municipio y propiedad del municipio de El Carmen de Viboral. Se autoriza al Alcalde Municipal para entregar subsidios de vivienda de interés social a personas del municipio niveles 1, 2 y 3 del SISBEN, con certificado de residencia no inferior a diez años. Representados los mismos lotes de terreno descritos como cuerpo cierto en el presente artículo.

ARTÍCULO QUINTO: Autorizar al Alcalde para reglamentar mediante acto administrativo las condiciones y especificaciones que deben cumplir los beneficiarios para acceder a los subsidios de que trata el presente Acuerdo.

ARTÍCULO SEXTO: Autorizar al Alcalde para efectuar los actos jurídicos necesarios en busca de desarrollar la política de vivienda consagrada en el presente acuerdo, tales como: firmar escrituras, constituir fiducias, constituir patrimonios autónomos, aportar en patrimonios autónomos, desarrollar urbanismos, firmar convenios, contratar gerencia asesora o promotores, cobrar subsidios y concretar cierres financieros, tal y como lo establece la Ley y demás normas concordantes.

ARTÍCULO SÉPTIMO: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Expedido en el Salón del Concejo Municipal de El Carmen de Viboral Antioquia a los veintisiete (27) días del mes de agosto dos mil diecisiete (2017), según Acta 066, después de haber sido debatido y aprobado en sesiones de período ordinario.

ALEJANDRO GIRALDO QUINTERO
Presidente

LYDA MARCELA GÓMEZ HOYOS
Secretaria

Por disposición legal remitimos cinco (5) copias del presente Acuerdo a la Alcaldía Municipal, hoy veintiocho (28) de agosto de dos mil diecisiete (2017), para sanción y publicación legal.

ALEJANDRO GIRALDO QUINTERO
Presidente

FRANCISCO A. SOTO BETANCUR
Vicepresidente Primero

GILBER GRAJALES BETANCUR
Vicepresidente Segundo

Post Scriptum: El presente Acuerdo sufrió dos (2) debates en días diferentes y en cada uno de ellos fue aprobado.

LYDA MARCELA GÓMEZ HOYOS
Secretaria General

Lyda Marcela Gómez H.

Recibido en la Alcaldía Municipal, el **Jueves 31 de Agosto de 2017, a las 11:30 de la mañana.**

JUAN DAVID NARVÁEZ JIMÉNEZ
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos

De conformidad con el Código de Régimen Municipal y la Ley 136 de 1994, el presente Acuerdo se sanciona por el Alcalde Municipal, el 04 SEP 2017. Envíese dos (2) ejemplares a la Gobernación de Antioquia, División Jurídica. Publíquese y Ejecútese.

NÉSTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde Municipal

Constancia secretarial, el 04 SEP 2017, se pública este Acuerdo.

JUAN DAVID NARVÁEZ JIMÉNEZ
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos

Fiduciaria Central

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. _____ 2017190 – FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

Entre los suscritos, **JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**, varón mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número 75.072.823 expedida en Manizales, domiciliado y residente en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en calidad de Gerente Regional Antioquia – Eje Cafetero, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT: 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta No. 294 del día 22 de febrero de 2017, inscrita el día 1 de abril de 2017 en el libro 6, bajo el número 2226, sociedad Fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; por una parte, y por la otra, **EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL,** identificado con NIT 890.982.616-9 representado legalmente por el señor **NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.445.047 de Rionegro, quien actúa en calidad de alcalde debidamente posesionado mediante acta de fecha primero (1°) del mes de enero del año 2016, Municipio que para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE O FIDEICOMITENTE INICIAL,** manifestó que ha decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE,** que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: Que el Municipio tiene interés en adelantar la construcción de un proyecto de vivienda de interés social en la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral. No obstante su voluntad, no cuenta en la actualidad con la totalidad de los recursos para hacer el proyecto con dineros públicos 100%, razón por la que se hace necesario acudir a los esquemas establecidos en la ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y ley 80 de 1993, que permiten la participación de los Municipios en el desarrollo de viviendas de interés social a través de fideicomisos mercantiles y con la concurrencia del sector privado a través de los fideicomisos para llevar a cabo la construcción de este tipo de vivienda.

Segunda: Que el Municipio cuenta con un lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. 018-60742 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla - Antioquia, la cual fue modificada mediante resolución 26 de 2016 expedida por dicha seccional, por tanto el lote actualmente se identifica con matricula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, lote que dentro del proyecto deberá verse

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

reflejado como un aporte en especie por parte del Municipio, es decir como un subsidio en especie, y será obligación de la fiduciaria velar porque el valor de dicho lote sea reflejado como subsidio en especie dentro del cierre financiero del proyecto como tal, teniendo en cuenta la resolución emitida por el Municipio para el efecto, en la cual indique la proporción de dicho valor aplicable a cada beneficiario del subsidio.

Tercera: Que el alcalde se encuentra debidamente facultado por el Concejo mediante el acuerdo municipal No. 008 del día 4 de septiembre de 2017, para que en dicho lote se desarrolle vivienda de interés social y respectivamente reglamente el otorgamiento de dicho lote bajo la modalidad de subsidio en especie que otorgará el Municipio, el cual no es excluyente frente a otros subsidios que puedan existir del mismo Municipio o de otros programas de vivienda del Gobierno nacional o departamental o de aquellos adjudicados a través de las Cajas de compensación familiar.

Cuarta: Que dado que en la actualidad se cuenta entonces con la respectiva autorización por parte del Concejo Municipal para llevar a cabo el desarrollo del proyecto en dicho lote, se hace necesario acudir a la figura de las leyes arriba citadas para la consecución de un inversionista o constructor con experiencia financiera y experiencia técnica capaz de llevar a cabo el proyecto, en todas sus etapas, esto es desde la etapa de diseños, gerencia, comercialización, construcción, escrituración y liquidación del mismo. Así las cosas, este constructor posteriormente a que se desarrolle el respectivo proceso de selección a través de los mecanismos privados para ello, en los términos que señalan las anteriores leyes citadas, se vincularía al fideicomiso en calidad de fideicomitente constructor.

Sexta: Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen los mismos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** antes indicado, para que éste último desarrolle bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS
CAPITULO I
DEFINICIONES

PRIMERA- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o

Fiduciaria Central

términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.

1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.**

1.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la persona natural o jurídica seleccionada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** por escrito, resultante del proceso de invitación realizada por el Fideicomiso. Una vez se encuentre seleccionado será el beneficiario del **PROYECTO** y del **FIDEICOMISO**, salvo en lo que a restitución del lote se refiera si el proyecto se desiste, esto es si el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumple con las **CONDICIONES,** en el término establecido en éste contrato el cual, desde ya se deja previsto que en dicho evento la fiduciaria deberá restituir el lote al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, esto es al Municipio de El Carmen de Viboral, dicho ente asumirá los gastos que correspondan. El citado **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** recibirá tal calidad una vez sea seleccionado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** y suscribirá otrosí al contrato fiduciario, en el cual se determine su calidad.

1.4. **FIDEICOMITENTE INICIAL O APORTANTE:** Es el Municipio de El Carmen de Viboral, que aportará un lote para realizar el respectivo desarrollo del proyecto, dicho lote obrará como subsidios dentro del cierre financiero del proyecto. Este fideicomitente es quien dará las instrucciones respectivas sobre las directrices de selección del constructor idóneo que detentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** En virtud de lo anterior, El Municipio bajo su exclusiva responsabilidad es quien se encargará de la selección del constructor respectivo, su idoneidad y evaluación, por lo tanto al momento de suscribirse el respectivo otrosí en conjunto con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** para que haga parte de éste negocio fiduciario, debe constar dicha manifestación.

1.5. **BENEFICIARIO:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil **LOS FIDEICOMITENTES,** entendiéndose como tales **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** hasta la suscripción del otrosí incorporando al **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** quien será único beneficiario del **FIDEICOMISO.** No obstante ello, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** tiene su

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

beneficio condicionado a impartir instrucciones a la fiduciaria desde la constitución del fideicomiso hasta la selección del constructor para desarrollar el proyecto y consecutivamente la vinculación del mismo al fideicomiso como un fideicomitente posterior, y a que se le restituya el bien en caso de que el proyecto no se lleve a cabo, es decir, en caso de que no se cumplan las condiciones de desembolso que a continuación se regulan en éste contrato. El beneficio del fideicomitente posterior o del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cuenta con limitación alguna una vez quede vinculado al fideicomiso, y será el responsable de todos los costos y gastos que se genere con la administración del **FIDEICOMISO** y de la ejecución del proyecto en todas sus fases como más adelante se indica.

1.6. **PROYECTO**: El proyecto inmobiliario antes citado, se adelantará sobre el inmueble que a continuación se relaciona, propiedad del Municipio de El Carmen de Viboral, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 020-171460 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, ubicado en zona urbana con nombre Urbanización Villa de Asón Roberto Franco Zona de Parque, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55, el cual consistirá en la construcción de dos (2) torres de cinco niveles cada una, con cuatro (4) apartamentos por piso, para un total de cuarenta apartamentos (40), con un área privada de 65.82 m2 cada apartamento, nueve (9) parqueaderos públicos y ocho (8) parqueaderos de moto, 551.25 m2 de zonas de Recreación Infantil y zona Verde, el presente proyecto se desarrollara bajo la modalidad de Vivienda de Interés social.

1.7. **ENCARGANTES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades resultantes del **PROYECTO**, quienes se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **ENCARGANTES** adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, lo cual estará contenido en la respectiva carta de instrucción que cada uno de ellos suscriba para el efecto, junto con el reglamento y prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ENCARGANTE**.

1.8. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto, quienes suscribirán

Fiduciaria Central

contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitentes vendedores.

1.9. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Será el contrato que suscribirán las personas vinculadas al **PROYECTO** o que con posterioridad se vinculen a éste, documento a través del cual prometen adquirir a título de venta las unidades inmobiliarias resultantes del mismo. Este contrato lo suscribirán los **PROMITENTES COMPRADORES** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitente vendedor. En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMETIENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO,** para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO.** La **FIDUCIARIA** no suscribirá los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA,** toda vez que la instrucción de transferir las unidades resultantes del **PROYECTO** está impartida desde la suscripción de éste contrato, y en tal calidad transferirá las unidades respectivas como vocera del **FIDEICOMISO,** en calidad de tradente - propietario fiduciario. Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO,** garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

1.10. COMODATARIO: Será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** quien tendrá la tenencia material del inmueble fideicomitido, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a titulo precario que se regula en la cláusula novena siguiente y el código civil.

1.11. LAS CONDICIONES: Es el mínimo de requisitos que requiere **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** durante la **FASE DE PROMOCIÓN** y la **ETAPA PREVIA,** los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO.**

Las condiciones de equilibrio serán las siguientes:

- Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el **PROYECTO,** cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cuales se desarrollará el **PROYECTO,** en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del **FIDEICOMISO,** libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, autorizados por la **FIDUCIARIA**.

- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.

- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

- La vinculación de un número de **ENCARGANTES** a través de la suscripción de las cartas de instrucciones correspondientes al número de unidades que equivalga al **SETENTA POR CIENTO (70%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO** para cada **ETAPA**. Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio de cada **ETAPA**, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente la unidad.

- El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.

- Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA Y EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**, en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

- La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR**, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

- Otros documentos: **El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E - mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372 J

www.fiducentral.com

Fiduciaria Central

disposición de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Otros Documentos: **El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** con destino al desarrollo del **PROYECTO,** en caso de requerirse de ello para la culminación del **PROYECTO.** Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitido y certifiquen el avance de obra a la fecha certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y certificada por el INTERVENTOR.

7

1.12. INTERVENTORÍA: Persona natural o jurídica, contratada por el fideicomiso, previa instrucción de los fideicomitentes, para realizar la inspección y supervisión técnica financiera administrativa de la obra, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el decreto 2090 de 1989 sobre el particular.

1.13. INVITACIÓN PÚBLICA: Es el mecanismo por vía del cual el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** o inicial, en este caso el **Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL,** plasma las condiciones financieras jurídicas, técnicas, administrativas, contables, de experiencia y demás factores para hacer la elección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Dado que las leyes arriba referidas permiten que esta contratación sea de carácter privado, dicha invitación es publicada en la página web de la fiduciaria, a través de la cual se cumple con el criterio de objetividad trasparencia. En ningún caso la Fiduciaria contratará el constructor, una vez aprobado el mismo por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** se deberá suscribir el respectivo otrosí en el cual se incorpora dicho fideicomitente.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

SEGUNDA.- MANIFESTACIONES 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.

TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

3.1. FASE DE PARQUEO: Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO.** Esta etapa inicia a partir de la suscripción del presente contrato y comprende la suscripción de la respectiva resolución por el Municipio de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO,** sobre el inmueble que se cita en la consideración segunda anterior, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA,** etapa en la cual **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,** deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** del **PROYECTO**.

8

3.2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO: Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA**, hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el presente contrato. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas del **PROYECTO**.

3.3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES,** en caso de cumplirse con las **CONDICIONES,** de conformidad con lo establecido en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y con el presente contrato. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES,** es de tres (3) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por tres (3) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO,** se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada **ENCARGANTE**.

3.4. ETAPA DE CULMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO.** El término de duración de ésta fase, será de 10 meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa, prorrogables según necesidad, siempre que se haya obtenido el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto.

3.5. **FASE DE ESCRITURACIÓN:** Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades del **PROYECTO,** conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

3.6. **FASE DE LIQUIDACIÓN:** Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE: EL FIDEICOMITENTE mencionado al inicio del presente contrato, declara expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantizan que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

4.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE:** Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

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

4.3. **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE,** lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

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: EL FIDEICOMITENTE** declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. **GOBERNABILIDAD SOCIEDADES ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES.** El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

4.6. **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: EL FIDEICOMITENTE** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral Colombiana, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **EL FIDEICOMITENTE** declara que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

4.7. Declara que conoce que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

4.8. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que han analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO,** que conoce y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA,** toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

CAPITULO II
OBJETO

Fiduciaria Central

QUINTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** y del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ENCARGANTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de los cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** según corresponda, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO.**

CAPITULO III
TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.-TRANSFERENCIAS: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la constitución del **FIDEICOMISO,** la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000.oo)**, soportado en el certificado de disponibilidad presupuestal **No. 1534** de fecha 20 de octubre de 2017 y en el Registro presupuestal **No. 1664** de fecha 20 de octubre de 2017.

SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que si los

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

CAPITULO IV
PATRIMONIO AUTÓNOMO

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

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

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado de la siguiente manera:

(i) Con el inmueble que se cita en la consideración segunda anterior, el cual será transferido a título de fiducia mercantil por cuenta del **FIDEICOMITENTE INICIAL,** a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato, libre de todo gravamen y limitación al dominio.

(ii) Con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cuando este sea seleccionado.**

(iii) Con los recursos administrados provenientes de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, de conformidad con las instrucciones impartidas a **LA FIDUCIARIA** en el presente contrato;

(iv) Con los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el citado inmueble;

(v) Y opcionalmente por los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** o quien este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruya transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Fiduciaria Central

Parágrafo: con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y así mismo responderá el fideicomitente aportante del lote; esto es el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL, por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos por los de evicción de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, y así se hará constar en la resolución de transferencia, responderá el fideicomitente aportante es decir el Municipio de Concordia El Carmen de Viboral, a su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demande el inmueble que será entregado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que conserve su tenencia en los términos indicados en éste contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** queda relevada de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro de ser el caso, o en cualquier otro instrumento autorizado por el fideicomitente.

13

CAPITULO V
TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** declaran que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia del bien inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

CAPITULO VI
BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA: Una vez culminada en su totalidad la **FASE DE ESCRITURACIÓN** de las unidades resultantes del **PROYECTO** y con la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los registros de la **FIDUCIARIA**, se procederá a determinar de acuerdo con las resultas del proyecto, si hay lugar a la restitución de aportes

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

y/o reparto de utilidades, en los términos que se indican a continuación. Las siguientes personas tendrán derecho a los beneficios y/o restitución de aportes que a continuación se establecen:

12.1. **RESTITUCIÓN DE APORTE: LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos

12.2. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**:

12.2.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, consistiendo su beneficio en recibir, una vez ejecutado el **PROYECTO** en su totalidad, las utilidades, que de ser el caso, arroje el mismo, previo la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción.

12.2.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** tiene su beneficio consistente en que se le restituya el bien en caso de que el proyecto no se lleve a cabo, es decir en caso de que no se cumplan las **CONDICIONES,** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** en el término establecido en éste contrato.

12.2.3. **En ningún caso de anticiparan utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO,** objeto de este contrato fiduciario.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente contrato se celebra en consideración a la calidad de **LOS FIDEICOMITENTES,** por lo tanto, éstos no podrán cederlo por ningún motivo, sin la previa aceptación de **LA FIDUCAIRIA,** la cesión no autorizada del presente contrato, facultará a **LA FIDUCIARIA** para darlo por terminado. En caso de que se ceda la posición contractual de **FIDEICOMITENTE**, el cesionario deberá cumplir con la previa vinculación en la **FIDUCIARIA.**

CAPÍTULO VII
PROYECTO

DÉCIMA TERCERA.-DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre el inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES,** es decir, la promoción será de tres (3) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por tres (3) meses más.

FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: En esta fase se pondrán a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ENCARGANTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la Etapa de Culminación de la Construcción del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el **PROYECTO**, cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cuales se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA.**

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, autorizados por la **FIDUCIARIA.**

- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO.**

- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

- La vinculación de un número de **ENCARGANTES** a través de la suscripción de las cartas de instrucciones correspondientes al número de unidades que equivalga al **SETENTA POR CIENTO (70%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO** para cada **ETAPA.** Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio de cada **ETAPA**, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente la unidad.

- El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

PROYECTO por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.

- Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA Y EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**, en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

- Otros Documentos: **El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

16

- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con destino al desarrollo del PROYECTO, en caso de requerirse de ello para la culminación del PROYECTO. Adicionalmente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitido y certifiquen el avance de obra a la fecha certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y certificada por el INTERVENTOR.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase previa del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **Fase Previa** del **PROYECTO, es decir el cumplimiento del punto de equilibrio**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, y por ende liberados los recursos del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, previa solicitud escrita

Fiduciaria Central

remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con el visto bueno del **INTERVENTOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

CAPÍTULO VIII
INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.

14.2. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO,** en los términos establecidos en éste contrato, teniendo en cuenta el parágrafo primero de la cláusula décima octava siguiente.

14.3. Entregar a título de comodato precario, en el momento del incremento al **FIDEICOMISO,** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el inmueble fideicomitido.

14.4. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.

14.5. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción el **PROYECTO**, sobre el inmueble con el cual se constituye **EL FIDEICOMISO.**

14.6. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO,** en el entendido que dichas personas tendrán una doble calidad; la primera de ellas como **ENCARGANTES** a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el cumplimento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos y la segunda como **PROMITENTES COMPRADORES** del **PROYECTO** una vez cumplidas **LAS CONDICIONES.** Así mismo, el **FIDEICOMISO** seguirá recaudando las sumas de dinero en los términos y condiciones contenidos en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA.**

14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las cajas de compensación familiar cuando éstas deseen participar en los proyectos.

14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE**

17

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

CONSTRUCTOR a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

14.9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

14.10. Recibir los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia en caso de que así se requiera, de ser el caso, dar como garantía el predio sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, y para el efecto suscribir la respectiva escritura pública de hipoteca.

14.11. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO,** con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.

14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previo visto bueno y autorización del **INTERVENTOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO.**

14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previa autorización y visto bueno del **INTERVENTOR.**

14.14. Contabilizar los recursos que ingresen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA,** como pasivos del mismo.

14.15. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO,** los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitología no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO.** Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción toda vez que el titular de la misma deberá ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de conformidad con la ley artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 que establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE.**

14.16. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya Reglamento de

Propiedad Horizontal, documento que será realizado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

14.17. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario fiduciario y junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO**, a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES.**

14.18. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las posibles utilidades que arroje el **PROYECTO**, a la liquidación del presente **FIDEICOMISO**, en los términos que se citan en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.

14.19. Restituir a **EL FIDEICOMITENTE** respectivo que corresponda el valor del aporte realizado al **FIDEICOMISO**, conforme a lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN.**

14.20. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

14.21. Suscribir contratos de interventoría con el interventor designado.

14.22. Permitir la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a través del proceso de invitación pública, mediante la publicación de las condiciones requeridas para la selección de éste a través de la página web de la fiduciaria. La selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE APORTANTE.** Para tal efecto se deberá suscribir un otrosí a este contrato para para el efecto.

19

Parágrafo: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidad del **PROYECTO,** en los términos y calidades citados en precedencia y por lo tanto, no tendrán responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

DÉCIMA QUINTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **INTERVENTOR.** Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Central

16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designará quienes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de la personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

16.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **INTERVENTOR** designado para el **PROYECTO**.

16.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.

16.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar giros a favor de los terceros.

16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.

16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.

16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.

16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las

Fiduciaria Central

certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

16.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado por este y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

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

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

Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

Parágrafo Cuarto: En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO,** éste será responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

Parágrafo Quinto: LA FIDUCIARIA, no realizará giros, pagos, ni ACH, a favor del **BANCO AGRARIO.** Sin embargo podrá girar recursos mediante cheque a la entidad financiera antes indicada, el cual tendrá un costo de **TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($30.000,oo)** más IVA.

CAPÍTULO VIII
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

17.2. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

17.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

17.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.

17.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.

12.1. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, o antes dependiendo la vigencia de éste contrato en el momento de su finalización, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la cláusula de domicilio y notificaciones con copia al **INTERVENTOR.**

17.6. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.

17.7. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.

17.8. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

18.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO,** en la fecha de constitución del mismo.

18.2. Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto y capacidad de endeudamiento o crediticia para desarrollar el proyecto.

18.3. Recibir a título de comodato precario el bien inmueble, sobre el cual se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.

18.4. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.

18.5. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del inmueble citado en la consideración segunda anterior por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a favor del **FIDEICOMISO,** libre de todo gravamen y limitación al dominio, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato.

18.6. Suscribir las Cartas de Instrucción con los **ENCARGANTES.**

18.7. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA,** con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato

Fiduciaria Central

como un anexo al mismo.

18.8. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.

18.9. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

18.10. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.

18.11. Suscribir en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto resultantes del **PROYECTO**.

18.12. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula.

18.13. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** únicamente como propietario fiduciario- tradente, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA,** las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO.**

18.14. Entregar a **LA FIDUCIARIA,** a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO.**

18.15. Informar a los **ENCARGANTES,** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES,** dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.

18.16. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO,** obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.

18.17. Instruir a **LA FIDUCIARIA,** respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.

18.18. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del

23

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

inmueble para constituir el presente **FIDEICOMISO**.

18.19. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.

18.20. A no recibir directamente recursos de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, obligación que a su vez se hará constar en las **PROMESAS DE COMRAVENTA.**

18.21. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.

18.22. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.

18.23. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.

18.24. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.

18.25. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**

18.26. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

18.27. Otorgar en la fecha de firma del otrosí a éste contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

18.28. Otorgar en la fecha de firma del otrosí a éste contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

18.29. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.

18.30. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.

18.31. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Manifiestan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez seleccionado mediante INVITACIÓN** que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, se obliga a aportar el inmueble citado en ésta contrato para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de éste contrato, a su vez se obliga responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble**

Fiduciaria Central

que aportará, y se obliga seleccionar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la celebración de éste contrato, con el fin de que el mismo asuma los gastos y costos derivados del FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria y gastos de aporte del lote al fideicomiso y restitución del mismo. En caso de que dicha selección no se realice en el término establecido, será causal para la terminación de éste contrato fiduciario. Se deja claro que no se recibirá el inmueble objeto de éste contrato hasta tanto, no se haya elegido en FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ENCARGANTES** o **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO.**

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ostenta la calidad de Enajenador y que asume las obligaciones que la ley le exige en tal calidad y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la normatividad que regule la materia.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, adquiere las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA e informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

25

DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO,** y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERZALIZACIÓN DEL PROYECTO,** por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

19.1. **POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Titulo III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

19.2. **POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume las siguientes obligaciones:

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto. En caso de que no existan
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc. En caso de que no existan
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc. En caso de que no existan
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos

descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación. En caso de que no existan

- Elaborar los detalles arquitectónicos. En caso de que no existan
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el PROYECTO. En caso de que no existan
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**. En caso de que no existan
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación. En caso de que no existan
- Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo. En caso de que no existan
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran. En caso de que no existan
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto. En caso de que no existan
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Resolver y acatar recomendaciones del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con el previo aval de la **INTERVENTORIA.**
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

Circular.

- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de 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 **EL FIDEICOMISO**.

19.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Todo lo anterior con previa autorización escritura del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en atención a los subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES.**
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, con la participación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de ser

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249
E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.377 1
www.fiducentral.com

Fiduciaria Central

requerido por este.

- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Secretaria de planeación y territorio del Municipio de El Carmen de Viboral.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de propiedad horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia del respectivo unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR.**

29

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO**.
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

19.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumen las siguientes obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Presentar a la **FIDUCIARIA,** una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO.**
- Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA,** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA.** La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA.**
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA,** el **FIDEICOMISO**, y los trabajadores contratados.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249
E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioaldiente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com

VIGILADO

- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO.**
- Solicitar al **FIDEICOMISO**, durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO,** todas las reparaciones solicitadas por los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.
- Controlar la contratación de personas, sub contratistas, INTERVENTOR, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escrituras de transferencia.
- Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE, ostenta la calidad de enajenador.**
- Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO**, con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Obtener la autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO IX
DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

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

21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual podrá

deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente por éste.

21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.

21.3. Exigir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.

21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones del **FIDEICOMITENTE**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL FIDEICOMITENTE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

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

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

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **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 con respecto a dichos aspectos.

33

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

CAPÍTULO X
GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

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

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

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

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ**: **LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentran consignadas en el Manual de Riesgos. No obstante lo anterior, se aclara que dicho riesgo hace referencia a la administración que de los recursos se hace en los Fondos de Inversión Colectiva de Fiducentral y por tanto **EL FIDEICOMITENTE** conocen y aceptan que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** los cuales están obligados a generar liquides o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **EL FIDEICOMITENTE**.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y

Fiduciaria Central

estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

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

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

CAPÍTULO XI
GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancela dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

25.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000.oo) más IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, una vez se suscriba el otrosí para incluir el Fideicomitente Constructor.

25.2. Una comisión fija mensual equivalente **a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS**

35

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA, desde la fecha de firma del contrato y hasta la finalización de la **FASE DE PREVENTAS** del proyecto.

25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a **CUATRO (4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA**, que se causará y generará a partir del inicio de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** hasta el inicio de la **FASE DE ESCRITURACIÓN.**

25.4. En la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** se cobrará una comisión mensual equivalente a **TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA**, que se causará y generará a partir del inicio de la **FASE DE ESCRITURACIÓN y** hasta el inicio de la **FASE DE LIQUIDACIÓN.**

25.5. Una comisión mensual equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE más IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE LIQUIDACIÓN** y hasta la terminación del contrato.

25.6. Una comisión equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE más IVA**, que se causará y generará por cada modificación, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo documento.

25.7. La suma equivalente a **SEIS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (6 SMMLV)** más IVA, si se determina que el Fiduciario ceda su posición de administrador del Contrato a otra entidad fiduciaria

25.8. Se cobrara una comisión de adicional por cada desistimiento que se tramite ante la fiduciaria de **SESENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL ($60.000.oo M/L) más IVA** el cual será facturado al mes siguiente del trámite de desistimiento. Dicho valor que se incrementará anualmente al inicio de cada año calendario de acuerdo con el aumento del Índice de Precios al Consumidor IPC del año inmediatamente anterior certificado por el DANE.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Fiduciaria Central

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO**, siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

Parágrafo Segundo: 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 la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

37

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

CAPÍTULO XII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá una vigencia de diecisiete (17) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del presente documento, este contrato permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan recursos o bienes objeto de administración a menos que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** indique lo contrario mediante comunicación escrita. La Fiduciaria debe notificar por escrito, la prórroga automática antes de que se venza el término inicial.

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

27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
27.6. Por la revocación de **EL FIDEICOMITENTE** conforme a la ley.
27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

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

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

CAPÍTULO XIII
LIQUIDACIÓN

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

28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO,** el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO.**
28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
28.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se

Fiduciaria Central

causen por su incumplimiento.

28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de transferencia si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración. Lo anterior, sin perjuicio en que en cualquier momento el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, pueda presentar las observaciones, quejas o reclamos que considere pertinentes.

28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y el **INTERVENTOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años del inmueble sobre el cual se llevó a cabo el proyecto; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes de la constitución de la urbanización o de loteo del Proyecto según sea el caso, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **INTERVENTOR**.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Antioquia).
- ✓ Acta de recibo a satisfacción por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**

39

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

(Municipio de El Carmen de Viboral), donde se certifique el cumplimiento de la obra realizada por el **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR**

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

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

29.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar si ya hay unidades inmobiliarias construida, sino se restituirá al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** Municipio de El Carmen de Viboral, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

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

29.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.

29.4. Dado el caso **LA FIDUCIARIA,** transferirá los inmuebles fideicomitidos con las obras hasta ese momento adelantadas a quien corresponda, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.

29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrará a responder a cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la ejecución del **PROYECTO,** así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO IX
DOMICILIO

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

Fiduciaria Central

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y BENEFICIARIO

Dirección: Calle 31 # 30-06
Teléfono: 5432000 ext. 103
Ciudad: EL CARMEN DE VIBORAL - Antioquia
Email: alcaldia@elcarmendeviboral-antioquia.gov.co

LA FIDUCIARIA:
Dirección: Carrera 43 C No. 7D -09 El Poblado
Teléfono: 444 92 49
Ciudad: Medellín
Correo Electrónico: fiduciaria@fiducentral.com

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

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

41

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

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CAPÍTULO X
REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la **CIFIN**, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **CIFIN** -, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XI
DIFERENCIAS

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince

(15) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, término que podrá ser prorrogado por las partes de común acuerdo por una sola vez, vencido el cual las partes quedan en plena libertad de acudir a la jurisdicción ordinaria.

CAPÍTULO XII
NIT.

TRIGÉSIMA TERCERA.-NIT DEL FIDEICOMISO: EL FIDEICOMISO que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identificará con el **NIT: 830.053.036-3,** por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **LA FIDUCIARIA** como administradora y vocera del **FIDEICOMISO,** se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CAPÍTULO XIV
CONFLICTO DE INTERÉS

TRIGÉSIMA CUARTA.-CONFLICTO DE INTERÉS: La suscripción del presente contrato no genera situaciones de conflictos de interés en los términos del numeral 9° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, de acuerdo con la evaluación que previamente ha efectuado la **FIDUCIARIA** al respecto. En el evento en que durante la ejecución del presente contrato se presentaren situaciones generadoras de conflictos de interés, la **FIDUCIARIA** los revelará y regulará adecuadamente.

TRIGÉSIMA QUINTA.-MANIFESTACION DE LOS BENEFICIARIOS: Los beneficiarios manifiestan que suscriben el presente contrato de fiducia mercantil, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata la cláusula décima segunda, en cuanto a recibir en los porcentajes allí señalados, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo. Por lo anterior, conocen y aceptan las condiciones de su beneficio, y manifiestan que en calidad de beneficiarios, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el **FIDEICOMISO,** diferente a la citada en la cláusula de **BENEFICIO,** del presente contrato, en la cual se les designó como tal, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

CAPITULO XV
MERITO EJECUTIVO –INDEMNIDAD

TRIGESIMA SEXTA.- MERITO EJECUTIVO: Todas las obligaciones contenidas en el presente contrato sean estas de dar, hacer o no hacer serán exigibles judicialmente para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

TRIGESIMA SÉPTIMA.- INDEMNIDAD: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a mantener indemne a la **FIDUCIARIA** frente a las eventuales contingencias judiciales o extrajudiciales que se presenten en virtud de las gestiones adelantadas por la **FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato y que no se deriven por su culpa, las condenas

derivadas de los procesos o reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la **FIDUCIARIA** directamente o como vocera del **FIDEICOMISO** derivadas de la ejecución del presente contrato y que no sean causadas por su culpa y se obligan a salir en su defensa por reclamaciones, multas o demandas judiciales interpuestas por entidades públicas o privadas, cualquiera sea su causa, efecto, objeto, índole, naturaleza, o esencia. Así las cosas **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga de manera incondicional, irrevocable y a la orden de la **FIDUCIARIA** a cancelar el valor de las respectivas contingencias y condenas, así como las agencias en derecho y las costas del proceso, honorarios de abogados y árbitros así como cualquier gasto en que deba incurrirse con ocasión de dichas acciones, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la recepción del requerimiento efectuado por la **FIDUCIARIA** en tal sentido al **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En defecto de lo anterior, autorizan a la **FIDUCIARIA** a deducir de los recursos del **FIDEICOMISO**, los recursos correspondientes a los costos en que incurra por los conceptos mencionados y a cubrir las respectivas erogaciones.

TRIGESIMA OCTAVA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente contrato en DOS (2) ejemplares del mismo tenor y valor legal, a los 23 OCT. 2017.

LA FIDUCIARIA,

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

JORGE IVAN TORRES RAMIREZ
C.C. No. 75.072.823 expedida en Manizales
Representante Legal Regional Antioquia - Eje Cafetero.
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
NIT. 890.982.616-9
NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO.
Alcalde Representante Legal.

EL CARMEN DE VIBORAL.

NIT 890982616-9

Usuario Ordenó
CARCILA

ORDEN DE PAGO NÚMERO : 2019-80

Fecha/Estado
29/01/2019 ORDENAI

Comprobante: 9 : CAUSACION OP

TIPO PAGO: Otros Pagos **CONTRATO:** 1

PAGADO A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A ,Id: 800171372

DESCRIPCIÓN: CANCELACION DE LA RESOLUCION NO. 154 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA EL PAGO DEL 50% DEL URBANISMO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.

Doc. Ref. :

Vlr Bruto: 392,939,351.00 Vlr Deducc.: 0.00 Vlr Amortiz.: 0.00 Valor Neto: 392,939,351.00

REGISTRO PRESUPUESTAL

#Reserva CDP	# CRP	Fondo	Depen.	Código	Descripción	Vlr. x Código
161	97	003	05	06.11.01.01.02.01.04.01:SUBSIDIOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL		$392,939,351.00

TOTAL: $392,939,351.00

MARIA ISABEL ZULUAGA MORENO
SECRETARIA DE HACIENDA Y DLLO FINANCIERO

AURA MARIA GOMEZ GONZALEZ
TESORERA GENERAL

" "

Usuario Pago:
CARCILA
80

EL CARMEN DE VIBORAL.
NIT 890982616-9
COMPROBANTE DE EGRESO NÚMERO : 2019-00051

Fecha de Pago: 30-01-2019 **Estado:** PAGADO

PAGADO A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A ,Id: 800171372

DESCRIPCIÓN: CANCELACION DE LA RESOLUCION NO. 154 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA EL PAGO DEL 50% DEL URBANISMO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.

Otros:

Tipo Pago	Doc. Ref. :
PGNOR	

Vlr Bruto: 392,939,351.00 **Vlr Deducc.:** 0.00 **Vlr Amortiz.:** 0.00 **Valor Neto:** 392,939,351.00

DETALLE DE LOS BANCOS

Banco	Nro. Cuenta	Nro. Cheque	Beneficiario	Valor
7 BANCOLOMBIA	55673504531	transferencia	FIDUCIARIA CENTRAL S.A ,Id: 8001713	$392,939,351.00
			Total:	**$392,939,351.00**

AURA MARIA GOMEZ GONZALEZ
TESORERA GENERAL

RECIBI A SATISFACCION EL VALOR DE ESTA CUENTA

" "

Bancolombia

NIT. 890.903.938-8

Empresa: MUNICIPIO EL CARMEN D
NIT: 890982616
Tipo de pago: PAGO A PROVEEDORES

Nombre del pago: Op80FiduciariaCentra
Secuencia: A
Número de cuenta a debitar: 55673504531

Fecha: 30-01-2019 Hora: 10:02:35
Fecha de Generación: 30-01-2019

Fecha de envío del pago: 30-01-2019
Fecha para Procesar el pago: 30-01-2019

Impreso por: M21628922

Total Registros del Lote: 1	Registros Procesados: 1	Registros Rechazados: 0	Registros Pendientes: 0
Valor Total del Pago: $392,939,351.00	Valor Registros Procesados: $392,939,351.00	Valor Registros Rechazados: $0.00	Valor Registros Pendientes: $0.00

12606445391	Ahorros	800179354	Fondo Comun Ordina	392,939,351.00	BANCOLOMBIA	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE 30-01-2019

EL CARMEN DE VIBORAL.

NIT 890982616-9

Usuario Ordenó
CARCILA

ORDEN DE PAGO NÚMERO : 2019-80

Fecha/Estado
29/01/2019 ORDENAI

Comprobante: 9 : CAUSACION OP

TIPO PAGO: Otros Pagos **CONTRATO:** 1

PAGADO A: FIDUCIARIA CENTRAL S.A ,Id: 800171372

DESCRIPCIÓN: CANCELACION DE LA RESOLUCION NO. 154 DE 2019 POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA TRANSFERENCIA DE RECURSOS PARA EL PAGO DEL 50% DEL URBANISMO DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.

Doc. Ref. :

Vlr Bruto: 392,939,351.00 Vlr Deducc.: 0.00 Vlr Amortiz.: 0.00 Valor Neto: 392,939,351.00

REGISTRO PRESUPUESTAL

#Reserva CDP	# CRP	Fondo	Depen.	Código	Descripción	Vlr. x Código
161	97	003	05	06.11.01.01.02.01.04.01	SUBSIDIOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	$392,939,351.00

TOTAL: $392,939,351.00

MARIA ISABEL ZULUAGA MORENO
SECRETARIA DE HACIENDA Y DLLO FINANCIERO

AURA MARIA GOMEZ GONZALEZ
TESORERA GENERAL

" "

Municipio El Carmen de Viboral	CERTIFICADO DE PAGO FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA N°2017190 OTROSÍ N°2 Código: F-CT-043 Versión: 04 Fecha: 14-04-2016	EL CARMEN DE VIBORAL Territorio de vida y paz

El Carmen de Viboral, Marzo de 2018,

EL PROFESIONAL UNIVERSITARIO DE LA DIRECCIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES

CERTIFICA:

Que la **FIDUCIARIA CENTRAL**, identificada con NIT. N° **800.171.372-1**, representada legalmente por el señor **JORGE IVÁN TORRES RAMÍREZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía **75.072.823**, se encuentra desarrollando el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO N°2017190, FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.

Esta constancia se expide para efectos del pago del OTROSÍ, correspondiente a UN (1) salario mínimo, por valor de: SETECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS PESOS M/L **($ 781.242)**, de acuerdo a lo consignado en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO N°20171910 FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA:

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD	RUBROS	VALOR
436 del 07/03/2018	03.02.01.01	$ 781.242=

SANTIAGO ZULUAGA ARROYAVE
PROFESIONAL UNIVERSITARIO
DIRECCIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES

20-03-2018
1:42pm

EL CARMEN DE VIBORAL.

Estado
VIGENTE

Fecha de Impresión: 07-Mar-2018

Certificado de Disponibilidad Nro: 436

Fecha Disponibilidad: 07-Mar-2018 **Fecha de Vencimiento:** 31/12/2018

Los suscritos responsables del manejo presupuestal de EL CARMEN DE VIBORAL., en cumplimiento de los Artículos 71 y 73 del Decreto 111 de 1996 y Artículos 56, 57, 58, 59, 60, 61 y 64 del Acuerdo 033 de 1999

CERTIFICAN

Que en el presupuesto de Rentas y Gastos de la vigencia fiscal 2018 existe disponibilidad presupuestal a la fecha según el siguiente detalle:

Código	Fondo	Nombre	Vlr Reservado	Nuevo Vlr. Disponible
03.02.01.01	001	MATERIALES Y SUMINISTROS	$781,242.00	$27,340,090.00
FONDOS COMUNES		**Total:**	**$781,242.00**	

Que se Reserva la suma de : Setecientos Ochenta y Un Mil Doscientos Cuarenta y Dos Pesos.. ($781,242.00)

Objeto del Gasto:
OTROSI FIDUCIA PROYECTO LA COLINA

ALBA NELLY RAMIREZ CASTAÑO
TECNICA ADMINISTRATIVA

***

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

NINGUNO NINGUNO NINGUNO

"."

NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO

Fiduciaria Central

OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. 2017190 – FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

Entre los suscritos, **JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**, varón mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número 75.072.823 expedida en Manizales, domiciliado y residente en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en calidad de Gerente Regional Antioquia – Eje Cafetero, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT: 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta No. 294 del día 22 de febrero de 2017, inscrita el día 1 de abril de 2017 en el libro 6, bajo el número 2226, sociedad Fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; por una parte, y por la otra, **EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL,** identificado con NIT 890.982.616-9 representado legalmente por el señor **NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.445.047 de Rionegro, quien actúa en calidad de alcalde debidamente posesionado mediante acta de fecha primero (1°) del mes de enero del año 2016, Municipio que para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** han decidido celebrar el presente Otrosí No. 1 al Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos inmobiliario No. 2017190 – **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA,** suscrito el día veintitrés (23) de Octubre de dos mil diecisiete (2017) en los siguientes términos, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: Que el Municipio tiene interés en adelantar la construcción de un proyecto de vivienda de interés social en la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral. No obstante su voluntad, no cuenta en la actualidad con la totalidad de los recursos para hacer el proyecto con dineros públicos 100%, razón por la que se hace necesario acudir a los esquemas establecidos en la ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y ley 80 de 1993, que

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Central

permiten la participación de los Municipios en el desarrollo de viviendas de interés social a través de fideicomisos mercantiles y con la concurrencia del sector privado a través de los fideicomisos para llevar a cabo la construcción de este tipo de vivienda.

Segunda: Que el Municipio cuenta con un lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. 018-60742 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla - Antioquia, la cual fue modificada mediante resolución 26 de 2016 expedida por dicha seccional, por tanto el lote actualmente se identifica con matricula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, lote que dentro del proyecto deberá verse reflejado como un aporte en especie por parte del Municipio, es decir como un subsidio en especie, y será obligación de la fiduciaria velar porque el valor de dicho lote sea reflejado como subsidio en especie dentro del cierre financiero del proyecto como tal, teniendo en cuenta la resolución emitida por el Municipio para el efecto, en la cual indique la proporción de dicho valor aplicable a cada beneficiario del subsidio.

Tercera.- En desarrollo de lo anterior, mediante documento privado de fecha veintitrés (23) de Octubre de dos mil diecisiete (2017), se celebró entre **EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL** en calidad de **FIDEICOMITENTE INICIAL APORTANTE** y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA,** un contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.**

Cuarta.- Dicho contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Centra

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ENCARGANTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de los cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** según corresponda, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO.**

Quinta.- Mediante documento privado del día 7 de noviembre de 2017, se suscribió Otrosí No. 1 al contrato de fiducia mercantil enunciado en la consideración tercera, con el fin de ampliar el termino para la selección del Fideicomitente Constructor y asimismo para ampliar el plazo para la adición a título de fiducia mercantil del inmueble identificado con matricula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro

Sexta.- Que el Alcalde se encuentra debidamente facultado por el Concejo mediante el Acuerdo Municipal No. 008 del día 4 de septiembre de 2017, para que en dicho lote se desarrolle vivienda de interés social y respectivamente reglamente el otorgamiento de dicho lote bajo la modalidad de subsidio en especie que otorgará el Municipio, el cual no es excluyente frente a otros subsidios que puedan existir del mismo Municipio o de otros programas de vivienda del Gobierno nacional o departamental o de aquellos adjudicados a través de las Cajas de compensación familiar. Así las cosas, el constructor elegido a través de

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

los mecanismos de invitación pública dentro del proceso de selección para ello, con el fin de que desarrolle dicho proyecto, en los términos que señalan las anteriores leyes citadas se vincularía al fideicomiso en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Séptima.- En virtud del contrato de fiducia mercantil enunciado, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** instruyó a Fiduciaria Central S.A. obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA**, a realizar **INVITACIÓN PÚBLICA PARA SELECCIÓN DE CONSTRUCTOR** para ofertar la realización de un proyecto de vivienda de interés social en dicho Municipio, al cual fue debidamente publicada en la página web de la fiduciaria el día Cinco (05) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017).

Octava.- Luego del proceso de convocatoria, revisión, verificación y calificación del proponente que presentó oferta a dicho proceso, y con la debida aceptación e instrucción por parte del Comité Evaluador designado por el Municipio de El Carmen de Viboral mediante informe de evaluación del día doce (12) de diciembre de dos mil diecisiete (2017), **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** seleccionó a la **UNION TEMPORAL MEJOR VIVIR ,** integrado por las empresas **CONCIVELSA Y CIA S.A.S.** NIT.**811.013.037-0**, con participación del 50 % y la empresa **SALAZAR L.M.A S.A.S.** NIT. 900.476.001-5, con una participación del 50 %, por cumplir a satisfacción los requisitos previstos en la Invitación Pública, razón por la cual, el citado Municipio instruyó a Fiduciaria Central S.A., para que única y exclusivamente en calidad de vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA,** realice la vinculación de los miembros de la Unión Temporal en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Para todos los efectos del Contrato de Fiducia Mercantil de administración y pagos inmobiliario No. 2017190 – **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA**, suscrito el día veintitrés (23) de Octubre de dos mil diecisiete (2017), se entiende que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de conformidad con la Cláusula Primera numeral 1.3, serán las empresas **CONCIVELSA Y CIA S.A.S.** y **SALAZAR L.M.A S.A.S**, quienes a su vez

Fiduciaria Centra

NOTIFICACION Y ACEPTACIÓN

Suscribe el presente contrato, **JOSE RODRIGO NARANJO ZULUAGA**, mayor de edad, vecino de El Carmen de Viboral, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.110.981 expedida en El Carmen de Viboral, quien en su condición de Gerente General obra en nombre y Representación de la sociedad **CONCIVELSA Y CIA S.A.S**, identificada con NIT. 811.013.037-0, sociedad constituida por escritura pública numero 219 del día 12 de febrero de 1998 de la Notaria Segunda de Rionegro –Antioquia, registrada en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño bajo el número 5237 del libro IX del registro mercantil el día 20 de febrero de 1998, calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, y por otra parte el señor **ROBEIRO ALEXIS SALAZAR TOBON** mayor de edad, vecino de Rionegro, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.036.392.524 expedida en El Carmen de Viboral, quien en su condición de representante legal obra en nombre y Representación de la sociedad **SALAZAR L.M.A S.A.S**, identificada con NIT 900.476.001-5, sociedad constituida por documento privado del 21 de octubre de 2011 de la Asamblea constitutiva, suscrito en Rionegro – Antioquia, registrado en la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, bajo el número 21306 del libro IX del registro mercantil el día 3 de noviembre de 2011 calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de del Oriente Antioqueño , sociedades que para los efectos de este documento y a partir de la fecha de suscripción del presente documento se denominarán **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** suscriben la presente modificación y adición al Contrato de Fiducia Mercantil **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA**, en señal de notificarse, conocer y aceptar el contenido del contrato Fiduciario y las obligaciones derivadas del mismo, el alcance de las gestiones de la Fiduciaria en desarrollo del mismo, así como de la presente modificación y adición al Contrato de Fiducia Mercantil **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.**

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR

JOSE RODRIGO NARANJO ZULUAGA
C.C No. 71.110.981 expedida en El Carmen de Viboral
Representante Legal
CONCIVELSA Y CIA S.A.S.
NIT.**811.013.037-0**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Central

conformaron la **UNION TEMPORAL MEJOR VIVIR** quienes asumirán los derechos y obligaciones, las acciones y privilegios consagrados en el contrato de Fiducia Mercantil enunciado y ejercerá tales calidades en los términos y condiciones señaladas en el contrato fiduciario.

SEGUNDA.- Los demás términos y condiciones del contrato de Fiducia Mercantil en virtud del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA** que no sean contrarios al presente otrosí, continúan vigentes y no sufren alteración alguna.

Para constancia de lo anterior, se suscribe el presente documento a los _____ días de _____ de 2017 en tres (03) ejemplares del mismo tenor y valor legal.

14 DIC. 2017

LA FIDUCIARIA,

Gerente Regional Antioquia - Eje Cafetero
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

JORGE IVAN TORRES RAMIREZ
C.C. No. 75.072.823 expedida en Manizales
Representante Legal Regional Antioquia - Eje Cafetero.
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT 800.171.372-1

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,

MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL
NIT. 890.982.616-9
NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde Representante Legal.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Fiduciaria Central

Robeiro Salazar

ROBEIRO ALEXIS SALAZAR TOBON
C.C No. 1.036.392.524 expedida en El Carmen de Viboral
Representante Legal
SALAZAR L.M.A S.A.S.
NIT. 900.476.001-5

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249

E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

2. Concepto: 02 Actualización

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 13 2	

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:	25. Tipo de documento:	26. Número de Identificación:	27. Fecha expedición:
Persona jurídica 1			

Lugar de expedición	28. País:	29. Departamento:	30. Ciudad/Municipio:

31. apellido	32. Segundo apellido	33. Primer nombre	34. Otros nombres

35. Razón social: FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

36. Nombre comercial:

37. Sigla: FIDUCENTRAL S.A.

UBICACION

38. País:	39. Departamento:	40. Ciudad/Municipio:
COLOMBIA 169	Bogotá D.C. 11	Bogotá, D.C. 001

41. Dirección principal: AV EL DORADO 69 A 51 IN 3 P 3

42. Correo electrónico:	43. Código postal	44. Teléfono 1:	45. Teléfono 2:
fiduciaria@fiducentral.com		4124707	

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		Ocupación	
46. Código:	47. Fecha inicio actividad:	48. Código:	49. Fecha inicio actividad:	50. Código: 1	2	51. Código	52. Número establecimientos
6630	1992 09 19	6431	1992 09 19	6619			3

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
R:	5	3	7	8	9	1	1	4	1	5	3	5	4	0	4	2										

05- Impto. renta y compl. régimen ordinar
03- Impuesto al patrimonio
07- Retención en la fuente a título de rent
08- Retención timbre nacional
09- Retención en la fuente en el impuesto
11- Ventas régimen común
14- Informante de exogena
15- Autorretenedor
35- Impuesto sobre la renta para la equid
40- Impuesto a la Riqueza
42- Obligado a llevar contabilidad

Obligados aduaneros

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

Exportadores

55. Forma	56. Tipo

Servicio	1	2	3
57. Modo			
58. CPC			

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [ ] NO [X] 60. No. de Folios: 0 61. Fecha: 2017 01 27

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.
Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre: SUAREZ FRANCO JUAN CAMILO
985. Cargo: Representante Legal Suplente Certificado

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá	3 2

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	1	63. Formas asociativas	3	64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	
65. Fondos		66. Cooperativas		67. Sociedades y organismos extranjeros	
68. Sin personería jurídica		69. Otras organizaciones no clasificadas		70. Beneficio	1

Constitución, Registro y Última Reforma

Documento	1. Constitución	2. Reforma
71. Clase:	0 5	0 5
72. Número:	3 2 7 1	2 0 7 1 0
73. Fecha:	1 9 9 2 0 8 2 0	2 0 1 2 0 5 0 7
74. Número de Notaría:	1 5	7 3
75. Entidad de registro	0 3	0 3
76. Fecha de registro:	1 9 9 2 0 8 2 0	2 0 1 2 0 7 2 7
77. No. Matrícula mercantil:	0 0 5 1 2 4 3 8	0 0 5 1 2 4 3 8
78. Departamento:	1 1	1 1
79. Ciudad/Municipio:	0 0 1	4

Vigencia:

80. Desde:	1 9 9 2 0 8 2 0
81. Hasta:	2 0 9 2 0 8 2 0

Composición del Capital

82. Nacional:	1 0 0 %
83. Nacional público:	9 6 . 1 5 %
84. Nacional privado:	3 . 8 5 %
85. Extranjero:	0 %
86. Extranjero público:	0 %
87. Extranjero privado:	0 %

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control: Superintendencia Financiera — 1

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual:	90. Fecha cambio de estado:	91. Número de Identificación Tributaria (NIT):
1	7 9	2 0 1 4 0 1 0 1	
2	8 6	2 0 1 4 0 1 0 1	
3			
4			
5			

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante:	96. DV.

97. Nombre o razón social de la matriz o controlante

170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País:	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP

173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP

DOCUMENTO SIN COSTO CERTIFICADO

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Representación

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicios y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá	3 2

Representación

1

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL PRIN 1 8	2 0 1 6 0 8 2 5		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadaní 1 3	8 4 0 6 1 8 1		
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
RIN		OSCAR	DE JESUS
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

2

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 6 0 4 1 4		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	8 0 4 1 8 0 3 5	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
SUAREZ	FRANCO	JUAN	CAMILO
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

3

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 4 1 0 2 3		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	8 0 0 6 3 0 2 2	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
HASSAN	HASSAN	GAMAL DE JESUS	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

4

epresentación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
REPRS LEGAL SUPL 1 9	2 0 1 4 0 9 1 8		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadan 1 3	5 1 7 2 8 2 5 9	-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
HINCAPIE	CASTRO	CLAUDIA	
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

5

98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación:		
100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:	102. DV	103. Número de tarjeta profesional:
		-	
104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT):	109. DV	110. Razón social representante legal	
	-		

DOCUMENTO NO CERTIFICADO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 32	

Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

1

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudadan 13	7 1 7 1 2 5 3 0	-	COLOMBIA 169

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
PEREZ	SALAZAR	IVAN	MAURICIO

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2012 03 27	

2

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudada 13	9 8 5 5 3 2 2 0	-	COLOMBIA 169

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
BOCANUMENT	TRUJILLO	DAVID	

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2012 06 27	

3

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudada 13	7 1 7 8 5 6 3 6	-	COLOMBIA 169

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
OSORIO	ARBOLEDA	NELSON	DAVID

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2012 06 27	

4

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudada 13	3 2 3 4 8 4 0 3	-	COLOMBIA 169

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
SALAZAR	MOLINA	NORA	ELENA

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2012 03 27	

5

111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV	114. Nacionalidad:
Cédula de ciudada 13	4 2 8 9 1 1 0 3	-	COLOMBIA 169

115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres
RESTREPO	ARANGO	MAGDALENA	

119. Razón social

120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso:	123. Fecha de retiro:
		2012 03 27	

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Revisor Fiscal y Contador

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Página 5 de 7 Hoja 5

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 13 2	

Revisor Fiscal y Contador

Revisor Fiscal Principal

124. Tipo de documento:	125. Número de identificación:	126.DV	127. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadanía 13	7 9 1 4 0 0 7 2	-	6 2 9 0 T

128. Primer apellido	129. Segundo apellido	130. Primer nombre	131. Otros nombres
[illegible]NTINI	ARDILA	ANGEL	FERNANDO

132. Número de Identificación Tributaria (NIT):	133. DV	134. Sociedad o firma designada:
8 3 0 0 7 9 5 6 5	0	BBP &ASOCIADOS AUDITORES S.A.S.

135. Fecha de nombramiento: 2 0 1 4 0 6 1 3

Revisor Fiscal Suplente

136. Tipo de documento:	137. Número de identificación:	138. DV	139. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadanía 13	5 1 9 1 6 1 2 3		4 2 9 6 5 T

140. Primer apellido	141. Segundo apellido	142. Primer nombre	143. Otros nombres
HERNANDEZ	HERNANDEZ	CLARA	LUCIA

144. Número de Identificación Tributaria (NIT):	145. DV	146. Sociedad o firma designada:
8 3 0 0 7 9 5 6 5	0	BBP &ASOCIADOS AUDITORES S.A.S.

147. Fecha de nombramiento: 2 0 1 6 0 6 1 3

Contador

148. Tipo de documento:	149. Número de identificación:	150. DV	151. Número de tarjeta profesional:
Cédula de ciudadanía 13	5 2 5 4 5 4 2 1	-	1 6 5 6 8 6 T

152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres
ARANGO	SUAREZ	MARY	LUZ

156. Número de Identificación Tributaria (NIT):	157. DV	158. Sociedad o firma designada:
	-	

159. Fecha de nombramiento: 2 0 1 5 0 7 0 6

DOCUMENTO CERTIFICADO SIN COSTO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Establecimientos

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):	6. DV	12. Dirección seccional	14. Buzón electrónico
8 0 0 1 7 1 3 7 2	1	Impuestos de Bogotá 3 2	

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

1

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
Sucursal 1 0	Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1

162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA CENTRAL

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
Antioquia 0 5	Medellín 0 0 1

165. Dirección: CR 43 C 7 D 09

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
2 1 3 7 5 9 1 5	2 0 0 3 0 3 0 3
168. Teléfono: 4 4 4 9 2 4 9	**169. Fecha de cierre**

2

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
Sucursal 1 0	Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1

162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA CENTRAL

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
Magdalena 4 7	Santa Marta 0 0 1

165. Dirección: CL 15 1 C 54 OF 603 ED PEVESCA

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
168. Teléfono: 4 3 1 4 4 0 8	**169. Fecha de cierre**

3

160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
Establecimiento de comerci 0 2	Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1

162. Nombre del establecimiento: OFICNA FIDUCENTRAL BOGOTA AVENDA CHILE

163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
Bogotá D.C. 1 1	Bogotá, D.C. 0 0 1

165. Dirección: CL 72 10 51 OF 401

166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil:
0 1 9 9 9 6 2 7	2 0 1 0 0 6 1 5
168. Teléfono: 4 1 2 4 7 0 7	**169. Fecha de cierre** 2 0 1 1 0 5 1 3

DOCUMENTO CERTIFICADO COSTO SIN COSTO

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

DIAN® Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Formulario del Registro Único Tributario
Establecimientos

MUISCA Modelo Único de Ingresos, Servicio y Control Automatizado

001

Página 7 de 7 Hoja 6

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario: 14402121890

(415)7707212489984(8020) 000001440212189 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 0 1 7 1 3 7 2 | 1 — 6. DV

12. Dirección seccional: Impuestos de Bogotá — 13 2

14. Buzón electrónico

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

1

160. Tipo de establecimiento: Agencia 01

161. Actividad económica: Fideicomisos, fondos y entidades f 6431

162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA CENTRAL

163. Departamento: Bolívar 13

164. Ciudad/Municipio: Cartagena 001

165. Dirección: CR 3 8 129 ED CENTRO EJECUTIVO BOCAGRANDE

166. Número de matrícula mercantil: 2478432

167. Fecha de la matrícula mercantil: 20080724

168. Teléfono: 6655677

169. Fecha de cierre: 20120423

2

160. Tipo de establecimiento: Agencia 01

161. Actividad económica: Fideicomisos, fondos y entidades f 6431

162. Nombre del establecimiento: FIDUCIARIA CENTRAL

163. Departamento: Atlántico 08

164. Ciudad/Municipio: Barranquilla 001

165. Dirección: CR 51 B 76 71 LC 103 .

166. Número de matrícula mercantil: 5437477

167. Fecha de la matrícula mercantil: 20120418

168. Teléfono: 3851922

169. Fecha de cierre:

3

160. Tipo de establecimiento:

161. Actividad económica:

162. Nombre del establecimiento:

163. Departamento:

164. Ciudad/Municipio:

165. Dirección:

166. Número de matrícula mercantil:

167. Fecha de la matrícula mercantil;

168. Teléfono:

169. Fecha de cierre

DOCUMENTO CERTIFICADO COSTO SIN

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 75.072.823
TORRES RAMIREZ
APELLIDOS

JORGE IVAN
NOMBRES

FIRMA

INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 31-ENE-1974
MANIZALES
(CALDAS)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.73 ESTATURA
O+ G.S. RH
M SEXO

08-MAY-1992 MANIZALES
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES

A-0908560-00225157-M-0075072823-20190315 0021634526A 1 4780622025

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado generado a través de taquillas
Lugar y fecha: Medellín, 2017/10/04 Hora: 11:05
Número de radicado: 0015870285 - RMT-LRR Página: 1

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

Código de verificación: RklIntTkpubxjamX Copia: 1 de 1

Para verificar el contenido y confiabilidad de este certificado, ingrese a www.certificadoscamara.com y digite el código de verificación. Este certificado, que podrá ser validado hasta cuatro (4) veces durante 60 dias calendario contados a partir de la fecha de expedición del certificado, corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

CERTIFICADO DE REGISTRO MERCANTIL

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA, con fundamento en las matriculas de Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE	FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT	N 800171372-1
DOMICILIO PROPIETARIO(A)	BOGOTA D.C., CUNDINAMARCA, COLOMBIA

CERTIFICA

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

NOMBRE	FIDUCIARIA CENTRAL Establecimiento-Sucursal
DIRECCIÓN	Carrera 43 C No. 7D 09
CIUDAD	MEDELLÍN
MATRICULA NUMERO	21-375915-02 de Marzo 03 de 2003
RENOVACIÓN MATRÍCULA	Junio 27 de 2016

ACTIVIDAD ECONÓMICA CÓDIGO CIIU VERSIÓN 4.0 A.C.

6630: Actividades de administración de fondos

6431: Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares

6619: Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p.

CERTIFICA

DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN JUDICIAL: CARRERA 43 C No. 7 D 09 DE MEDELLIN

CERTIFICA

APERTURA DE AGENCIA: Mediante Extracto de Acta No. 108 de octubre 31 de 2002, de la Junta Directiva, inscrita en esta Entidad el 3 de marzo de

2003, en el libro 6o., bajo el No. 1451, se aprobó la apoertura de la agencia en Medellín, denominada FIDUCIARIA CENTRAL (21-375915-2).

CONVERSION DE AGENCIA A SUCURSAL: Mediante Acta No.222 del 21 de julio de 2011, de la Junta Directiva, registrada en esta Cámara el 02 de noviembre de 2011, en el libro 6, bajo el No.10318, se aprobó la Conversión de la Agencia en Sucursal.

CERTIFICA

NOMBRAMIENTO:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	JORGE IVÁN TORRES RAMÍREZ	75.072.823
SUCURSAL (21-375915-02)	DESIGNACION	

Por Extracto de Acta número 294 del 22 de febrero de 2017, de la Junta Directiva, registrado(a) en esta Cámara el 1 de abril de 2017, en el libro 6, bajo el número 2226

CERTIFICA

ACTO: INSCRIPCION DEMANDA ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO

DOCUMENTO: OFICIO NRO.: 460 FECHA: 2016/02/05
RADICADO: 05001400302320160001700
PROCEDENCIA: JUZGADO VIGESIMO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD, MEDELLÍN
PROCESO: VERBAL- RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: NURDIS LUISA DEL CARMEN LEDESMA MENA
DEMANDADOS: FIDUCIARIA CENTRAL S.A., FUNDACION FUNDABBA
BIEN: ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO: FIDUCIARIA CENTRAL
MATRÍCULA: 21-375915-02
DIRECCIÓN: CARRERA 43 C NO. 70 09 MEDELLÍN
INSCRIPCIÓN: 2016/02/18 LIBRO: 8 NRO.: 425

CERTIFICA

PROCEDENCIA DE LOS ANTERIORES DATOS: Que la información anterior ha sido tomada directamente del formulario de matricula, y sus renovaciones posteriores diligenciado por el comerciante.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado generado a través de taquillas

CAMARA DE COMERCIO DE MEDELLIN PARA ANTIOQUIA

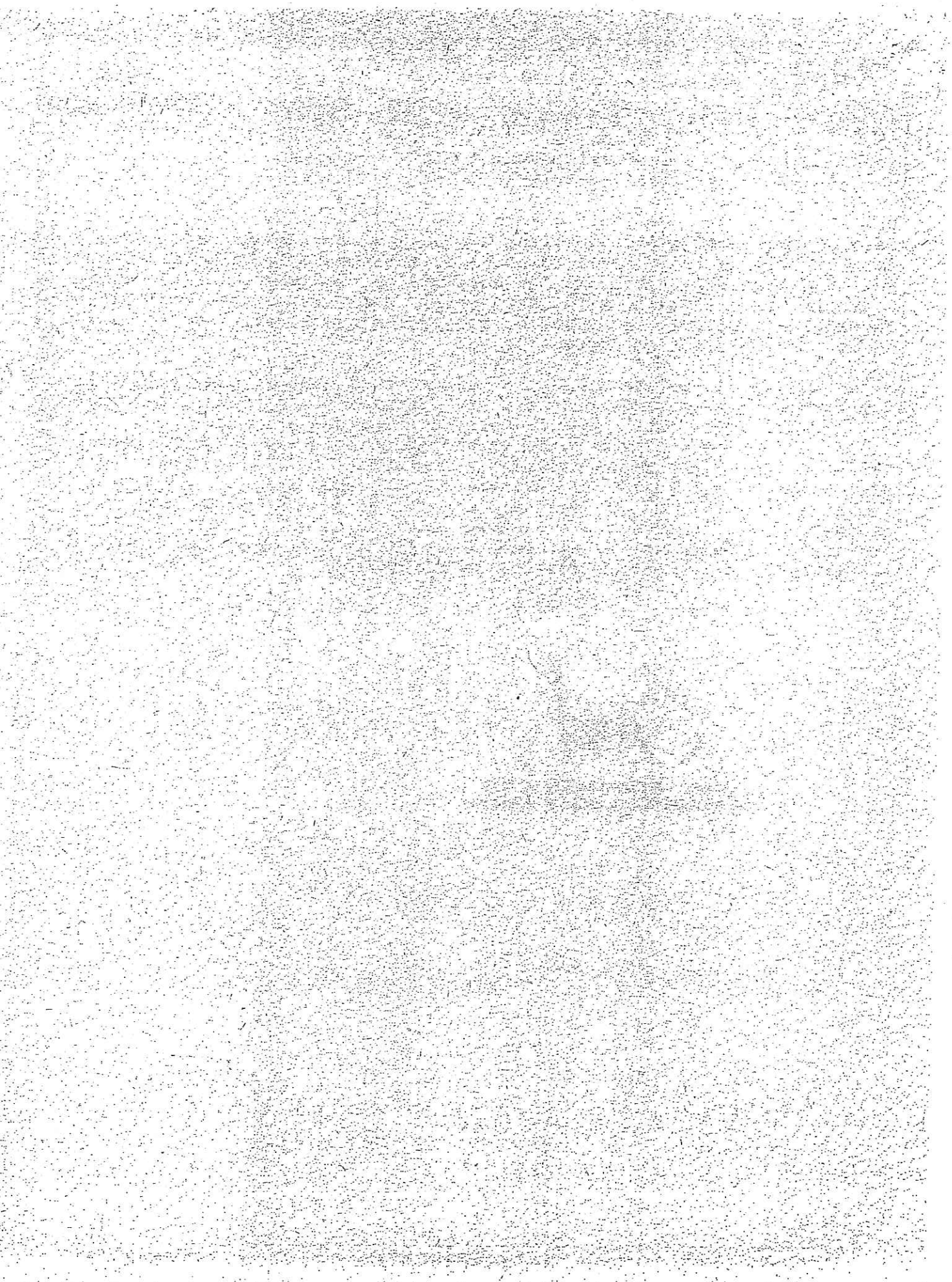
Lugar y fecha: Medellín, 2017/10/04 Hora: 11:05
Número de radicado: 0015870285 - RMT-LRR Página: 3

Código de verificación: RkllntTkpubxjamX Copia: 1 de 1

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS



PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO No. 100933312

WEB
13:49:09

Bogotá DC, 24 de octubre del 2017

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) FIDUCIARIA CENTRAL S A FIDUCENTRAL S A identificado(a) con NIT número 8001713721:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIA: La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de providencias ejecutoriadas dentro de los cinco (5) años anteriores a su expedición y, en todo caso, aquellas que se refieren a sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes en dicho momento.Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. (Artículo 174 Ley 734 de 2002).

NOTA: El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la ley o demás disposiciones vigentes.** En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información que presente el aspirante en la página web: http://www.procuraduria.gov.co/portal/antecedentes.html

MARIO ENRIQUE CASTRO GONZÁLEZ
Jefe División Centro de Atención al Público (CAP)

ATENCIÓN :
ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.

PROCURADURIA GENERAL DE LA NACION

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES

CERTIFICADO ORDINARIO No. 100933224

WEB
13:47:28
Hoja 1 de 01

Bogotá DC, 24 de octubre del 2017

La PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN certifica que una vez consultado el Sistema de Información de Registro de Sanciones e Inhabilidades (SIRI), el(la) señor(a) JORGE IVAN TORRES RAMIREZ identificado(a) con Cédula de ciudadanía número 75072823:

NO REGISTRA SANCIONES NI INHABILIDADES VIGENTES

ADVERTENCIA: La certificación de antecedentes deberá contener las anotaciones de providencias ejecutoriadas dentro de los cinco (5) años anteriores a su expedición y, en todo caso, aquellas que se refieren a sanciones o inhabilidades que se encuentren vigentes en dicho momento.Cuando se trate de nombramiento o posesión en cargos que exijan para su desempeño ausencia de antecedentes, se certificarán todas las anotaciones que figuren en el registro. (Artículo 174 Ley 734 de 2002).

NOTA: El certificado de antecedentes disciplinarios es un documento que contiene las anotaciones e inhabilidades generadas por sanciones penales, disciplinarias, inhabilidades que se deriven de las relaciones contractuales con el estado, de los fallos con responsabilidad fiscal, de las decisiones de pérdida de investidura y de las condenas proferidas contra servidores, ex servidores públicos y particulares que desempeñen funciones públicas en ejercicio de la acción de repetición o llamamiento en garantía. **Este documento tiene efectos para acceder al sector público, en los términos que establezca la ley o demás disposiciones vigentes.** En caso de nombramiento o suscripción de contratos con el estado, es responsabilidad de la Entidad, validar la información que presente el aspirante en la página web: http://www.procuraduria.gov.co/portal/antecedentes.html

MARIO ENRIQUE CASTRO GONZÁLEZ
Jefe División Centro de Atención al Público (CAP)

ATENCIÓN :
ESTE CERTIFICADO CONSTA DE 01 HOJA(S), SOLO ES VALIDO EN SU TOTALIDAD. VERIFIQUE QUE EL NUMERO DEL CERTIFICADO SEA EL MISMO EN TODAS LAS HOJAS.

CONTRALORÍA
GENERAL DE LA REPÚBLICA

LA CONTRALORA DELEGADA PARA INVESTIGACIONES, JUICIOS FISCALES Y JURISDICCIÓN COACTIVA

CERTIFICA:

Que una vez consultado el Sistema de Información del Boletín de Responsables Fiscales 'SIBOR', hoy martes 24 de octubre de 2017, a las 13:51:20, el número de identificación de la Persona Jurídica y el Representante Legal respectivamente, relacionados a continuación, NO SE ENCUENTRAN REPORTADOS COMO RESPONSABLES FISCALES.

No. Identificación P/J	800171372
No. Identificación R/L	75.072.823
Código de Verificación	14262752332017

Esta Certificación es válida en todo el Territorio Nacional, siempre y cuando los números consignados en los respectivos documentos de identificación, coincidan con los aquí registrados.

De conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la Resolución 220 del 5 de octubre de 2004, la firma mecánica aquí plasmada tiene plena validez para todos los efectos legales.

Soraya Vargas P.

SORAYA VARGAS PULIDO

JMMC

BBP
ASOCIADOS
AUDITORES • CONSULTORES
NIT: 830.079.565

EL SUSCRITO REVISOR FISCAL DE
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT 800.171.372-1

CERTIFICA QUE:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A. tiene afiliados sus empleados al Sistema de Seguridad Social Integral y de acuerdo con registros contables y con base en el resultado de las pruebas de auditoría efectuadas, la entidad ha presentado las declaraciones y efectuado los pagos en forma oportuna, correspondiente a los aportes requeridos por el Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión, Riesgos Laborales y aportes a la Caja de Compensación Familiar, Sena e Instituto Colombiano de Bienestar Familiar; hasta los aportes del mes de Septiembre de 2017, según lo establecido en la Ley 100 de diciembre 23 de 1993, artículos 11 y 12 del Decreto 1406 de 1999 y demás normas concordantes.

La presente certificación se expide por solicitud de la administración de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, a los veinticinco (25) días del mes de octubre de dos mil diecisiete (2017); para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

FERNANDO CANTINI ARDILA
Revisor Fiscal
T. P. 6290-T
Designado por BBP & Asociados S.A.S

2017-041
Elaboró: MVZ
Revisó: MMM

Bancolombia

Bogotá, 01 junio 2017

Señores
A QUIEN INTERESE
Ciudad

Cordial saludo

Nos permitimos certificar que la entidad **FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL** Identificada con el Nit. **900.633.774** se encuentra vinculada a BANCOLOMBIA a través de la Cuenta **Ahorros** No. **171-999746-11** desde el **07/16/2013** la cual se denomina **FONDO ABIERTO 1525 FIDUCENTRAL**, en este momento se encuentra **ACTIVA-A** y ha presentado un adecuado manejo de acuerdo a las normas y políticas de Bancolombia.

De igual manera informamos que la relación comercial es administrada por, **PATRICIA JUDITH CEPEDA GOMEZ** Gerente de Cuenta.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida en los teléfonos 4886000 Ext. **14309**

Atentamente,

Laura Ines Caceres Vargas
Auxiliar de Departamento I
Oficina de Servicio Empresarial Bogotá

Fiduciaria Central

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO No. _____ 2017190 – FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA

Entre los suscritos, **JORGE IVAN TORRES RAMIREZ**, varón mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, identificado con cédula de ciudadanía número 75.072.823 expedida en Manizales, domiciliado y residente en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien en calidad de Gerente Regional Antioquia – Eje Cafetero, obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** identificada con el NIT: 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, constituida mediante escritura pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial de Bogotá, calidad que acredita tal como consta en el Certificado de Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, en el cual se acredita la inscripción del Acta No. 294 del día 22 de febrero de 2017, inscrita el día 1 de abril de 2017 en el libro 6, bajo el número 2226, sociedad Fiduciaria que en adelante y para todos los efectos de este contrato se denominará **LA FIDUCIARIA**; por una parte, y por la otra, **EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL,** identificado con NIT 890.982.616-9 representado legalmente por el señor **NESTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 15.445.047 de Rionegro, quien actúa en calidad de alcalde debidamente posesionado mediante acta de fecha primero (1°) del mes de enero del año 2016, Municipio que para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE O FIDEICOMITENTE INICIAL,** manifestó que ha decidido celebrar por el presente documento un contrato de **FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE,** que se regirá por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

Primera: Que el Municipio tiene interés en adelantar la construcción de un proyecto de vivienda de interés social en la zona urbana del Municipio de El Carmen de Viboral. No obstante su voluntad, no cuenta en la actualidad con la totalidad de los recursos para hacer el proyecto con dineros públicos 100%, razón por la que se hace necesario acudir a los esquemas establecidos en la ley 388 de 1997, ley 1537 de 2012 y ley 80 de 1993, que permiten la participación de los Municipios en el desarrollo de viviendas de interés social a través de fideicomisos mercantiles y con la concurrencia del sector privado a través de los fideicomisos para llevar a cabo la construcción de este tipo de vivienda.

Segunda: Que el Municipio cuenta con un lote situado en el sector urbano de El Carmen de Viboral, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55 el cual se identificaba con matrícula inmobiliaria Nro. 018-60742 de la oficina de instrumentos públicos de Marinilla - Antioquia, la cual fue modificada mediante resolución 26 de 2016 expedida por dicha seccional, por tanto el lote actualmente se identifica con matrícula inmobiliaria No. 020- 171460 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro, lote que dentro del proyecto deberá verse

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

reflejado como un aporte en especie por parte del Municipio, es decir como un subsidio en especie, y será obligación de la fiduciaria velar porque el valor de dicho lote sea reflejado como subsidio en especie dentro del cierre financiero del proyecto como tal, teniendo en cuenta la resolución emitida por el Municipio para el efecto, en la cual indique la proporción de dicho valor aplicable a cada beneficiario del subsidio.

Tercera: Que el alcalde se encuentra debidamente facultado por el Concejo mediante el acuerdo municipal No. 008 del día 4 de septiembre de 2017, para que en dicho lote se desarrolle vivienda de interés social y respectivamente reglamente el otorgamiento de dicho lote bajo la modalidad de subsidio en especie que otorgará el Municipio, el cual no es excluyente frente a otros subsidios que puedan existir del mismo Municipio o de otros programas de vivienda del Gobierno nacional o departamental o de aquellos adjudicados a través de las Cajas de compensación familiar.

Cuarta: Que dado que en la actualidad se cuenta entonces con la respectiva autorización por parte del Concejo Municipal para llevar a cabo el desarrollo del proyecto en dicho lote, se hace necesario acudir a la figura de las leyes arriba citadas para la consecución de un inversionista o constructor con experiencia financiera y experiencia técnica capaz de llevar a cabo el proyecto, en todas sus etapas, esto es desde la etapa de diseños, gerencia, comercialización, construcción, escrituración y liquidación del mismo. Así las cosas, este constructor posteriormente a que se desarrolle el respectivo proceso de selección a través de los mecanismos privados para ello, en los términos que señalan las anteriores leyes citadas, se vincularía al fideicomiso en calidad de fideicomitente constructor.

Sexta: Expuesto lo anterior, éste contrato fiduciario se celebra con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo, para que a través de éste se reciban y administren los bienes con los cuales se conforma y posteriormente se incrementará el mismo, así como, los recursos entregados por las personas interesadas en separar y posteriormente adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto antes citado, mediante su vinculación a los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA**, con el propósito de administrar los recursos que entreguen las mismas; y una vez, cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato se liberen los mismos, con el fin de que estos sean trasladados al presente patrimonio autónomo, y desde allí sean desembolsados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** antes indicado, para que éste último desarrolle bajo su responsabilidad la construcción del mencionado proyecto.

Previas las anteriores consideraciones, las partes acuerdan las siguientes:

CLÁUSULAS
CAPITULO I
DEFINICIONES

PRIMERA- DEFINICIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las palabras o

Fiduciaria Central

términos que se indican a continuación tendrán el significado que aquí se instituye:

1.1. **FIDUCIARIA:** Es la sociedad **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, entidad de servicios financieros encargada de administrar los bienes que conformen el presente patrimonio autónomo.

1.2. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Es el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido por la celebración del presente contrato de fiducia mercantil, el cual se denominará para todos los efectos **FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA.**

1.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Es la persona natural o jurídica seleccionada por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** por escrito, resultante del proceso de invitación realizada por el Fideicomiso. Una vez se encuentre seleccionado será el beneficiario del **PROYECTO** y del **FIDEICOMISO**, salvo en lo que a restitución del lote se refiera si el proyecto se desiste, esto es si el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumple con las **CONDICIONES,** en el término establecido en éste contrato el cual, desde ya se deja previsto que en dicho evento la fiduciaria deberá restituir el lote al **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, esto es al Municipio de El Carmen de Viboral, dicho ente asumirá los gastos que correspondan. El citado **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** recibirá tal calidad una vez sea seleccionado por el **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** y suscribirá otrosí al contrato fiduciario, en el cual se determine su calidad.

1.4. **FIDEICOMITENTE INICIAL O APORTANTE:** Es el Municipio de El Carmen de Viboral, que aportará un lote para realizar el respectivo desarrollo del proyecto, dicho lote obrará como subsidios dentro del cierre financiero del proyecto. Este fideicomitente es quien dará las instrucciones respectivas sobre las directrices de selección del constructor idóneo que detentará la calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. En virtud de lo anterior, El Municipio bajo su exclusiva responsabilidad es quien se encargará de la selección del constructor respectivo, su idoneidad y evaluación, por lo tanto al momento de suscribirse el respectivo otrosí en conjunto con el **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** para que haga parte de éste negocio fiduciario, debe constar dicha manifestación.

1.5. **BENEFICIARIO:** Serán beneficiarios del presente contrato de Fiducia Mercantil **LOS FIDEICOMITENTES,** entendiéndose como tales **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** hasta la suscripción del otrosí incorporando al **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** quien será único beneficiario del **FIDEICOMISO.** No obstante ello, el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** tiene su

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

beneficio condicionado a impartir instrucciones a la fiduciaria desde la constitución del fideicomiso hasta la selección del constructor para desarrollar el proyecto y consecutivamente la vinculación del mismo al fideicomiso como un fideicomitente posterior, y a que se le restituya el bien en caso de que el proyecto no se lleve a cabo, es decir, en caso de que no se cumplan las condiciones de desembolso que a continuación se regulan en éste contrato. El beneficio del fideicomitente posterior o del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cuenta con limitación alguna una vez quede vinculado al fideicomiso, y será el responsable de todos los costos y gastos que se genere con la administración del **FIDEICOMISO** y de la ejecución del proyecto en todas sus fases como más adelante se indica.

1.6. **PROYECTO**: El proyecto inmobiliario antes citado, se adelantará sobre el inmueble que a continuación se relaciona, propiedad del Municipio de El Carmen de Viboral, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 020-171460 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, ubicado en zona urbana con nombre Urbanización Villa de Asón Roberto Franco Zona de Parque, con dirección catastral Calle 23 No. 33 -55, el cual consistirá en la construcción de dos (2) torres de cinco niveles cada una, con cuatro (4) apartamentos por piso, para un total de cuarenta apartamentos (40), con un área privada de 65.82 m2 cada apartamento, nueve (9) parqueaderos públicos y ocho (8) parqueaderos de moto, 551.25 m2 de zonas de Recreación Infantil y zona Verde, el presente proyecto se desarrollara bajo la modalidad de Vivienda de Interés social.

4

1.7. **ENCARGANTES:** Son aquellas personas naturales o jurídicas interesadas en la adquisición de las unidades resultantes del **PROYECTO**, quienes se vincularán inicialmente a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el momento en que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** acredite el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, evento en el cual los **ENCARGANTES** adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES**, lo cual estará contenido en la respectiva carta de instrucción que cada uno de ellos suscriba para el efecto, junto con el reglamento y prospecto del Fondo Abierto Fiduciaria Central. La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA** es asumido por el **ENCARGANTE.**

1.8. **PROMITENTES COMPRADORES:** Se entenderán por tales, las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto, quienes suscribirán

Fiduciaria Central

contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitentes vendedores.

1.9. **PROMESA DE COMPRAVENTA:** Será el contrato que suscribirán las personas vinculadas al **PROYECTO** o que con posterioridad se vinculen a éste, documento a través del cual prometen adquirir a título de venta las unidades inmobiliarias resultantes del mismo. Este contrato lo suscribirán los **PROMITENTES COMPRADORES** y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en calidad de promitente vendedor. En dichos contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** se deberá estipular que los recursos únicamente deberán ser entregados por los **PROMETIENTES COMPRADORES** al **FIDEICOMISO,** para que éstos sean destinados al desarrollo del **PROYECTO.** La **FIDUCIARIA** no suscribirá los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA,** toda vez que la instrucción de transferir las unidades resultantes del **PROYECTO** está impartida desde la suscripción de éste contrato, y en tal calidad transferirá las unidades respectivas como vocera del **FIDEICOMISO,** en calidad de tradente - propietario fiduciario. Se deja constancia en este contrato fiduciario que ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO,** garantizan ningún tipo de rentabilidad o beneficio.

1.10. **COMODATARIO:** Será el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** quien tendrá la tenencia material del inmueble fideicomitido, para el cumplimiento de la finalidad establecida en éste contrato fiduciario, en virtud del comodato a titulo precario que se regula en la cláusula novena siguiente y el código civil.

1.11. **LAS CONDICIONES:** Es el mínimo de requisitos que requiere **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** para que la **FIDUCIARIA** libere los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** durante la **FASE DE PROMOCIÓN** y la **ETAPA PREVIA,** los cuales serán destinados a la construcción del **PROYECTO.**

Las condiciones de equilibrio serán las siguientes:

- Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el **PROYECTO,** cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cuales se desarrollará el **PROYECTO,** en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del **FIDEICOMISO,** libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, autorizados por la **FIDUCIARIA**.

- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.

- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

- La vinculación de un número de **ENCARGANTES** a través de la suscripción de las cartas de instrucciones correspondientes al número de unidades que equivalga al **SETENTA POR CIENTO (70%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO** para cada **ETAPA**. Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio de cada **ETAPA**, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente la unidad.

- El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.

- Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA Y EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**, en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

- La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR**, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

- Otros documentos: El **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a

Fiduciaria Central

disposición de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A**, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Otros Documentos: **El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de EL **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con destino al desarrollo del **PROYECTO,** en caso de requerirse de ello para la culminación del **PROYECTO**. Adicionalmente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitido y certifiquen el avance de obra a la fecha certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y certificada por el INTERVENTOR.

1.12. INTERVENTORÍA: Persona natural o jurídica, contratada por el fideicomiso, previa instrucción de los fideicomitentes, para realizar la inspección y supervisión técnica financiera administrativa de la obra, con base en las normas que regulan la actividad de la interventoría y especialmente con observancia a las normas establecidas en el decreto 2090 de 1989 sobre el particular.

1.13. INVITACIÓN PÚBLICA: Es el mecanismo por vía del cual el **FIDEICOMITENTE APORTANTE** o inicial, en este caso el **Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL**, plasma las condiciones financieras jurídicas, técnicas, administrativas, contables, de experiencia y demás factores para hacer la elección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Dado que las leyes arriba referidas permiten que esta contratación sea de carácter privado, dicha invitación es publicada en la página web de la fiduciaria, a través de la cual se cumple con el criterio de objetividad trasparencia. En ningún caso la Fiduciaria contratará el constructor, una vez aprobado el mismo por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE,** se deberá suscribir el respectivo otrosí en el cual se incorpora dicho fideicomitente.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

SEGUNDA.- MANIFESTACIONES 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.

TERCERA.- FASES DE OPERACIÓN DEL CONTRATO: Para facilitar el control de actividades que realiza **LA FIDUCIARIA** en desarrollo de su gestión, el presente contrato se divide en seis (6) fases, de la siguiente manera:

3.1. FASE DE PARQUEO: Consiste en recibir y mantener la titularidad Jurídica del inmueble en el **FIDEICOMISO.** Esta etapa inicia a partir de la suscripción del presente contrato y comprende la suscripción de la respectiva resolución por el Municipio de transferencia a título de fiducia mercantil para incrementar el **FIDEICOMISO,** sobre el inmueble que se cita en la consideración segunda anterior, previo estudio de títulos del respectivo inmueble, con concepto favorable aceptado por la **FIDUCIARIA,** etapa en la cual **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE,** deberá realizar los trámites pertinentes, con el fin de obtener la titularidad del inmueble a favor del **FIDEICOMISO**, libre de gravámenes, inscripciones de demanda y limitaciones de dominio, y finaliza una vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mediante comunicación escrita a la Fiduciaria, informe el inicio de la **FASE DE PROMOCIÓN** del **PROYECTO**.

8

3.2. FASE DE PROMOCIÓN Y/O COMERCIALIZACIÓN DEL PROYECTO: Consiste en recibir y administrar recursos provenientes de las personas naturales o jurídicas interesadas en adquirir unidades resultantes del **PROYECTO** vinculados inicialmente como **ENCARGANTES** al Fondo Abierto - Fiduciaria Central administrado por la **FIDUCIARIA,** hasta que se cumplan **LAS CONDICIONES** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** indicadas en el presente contrato. Esta fase inicia con comunicación escrita remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** donde informan a la Fiduciaria el inicio de la etapa de preventas del **PROYECTO**.

3.3. FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: Consiste en la revisión y verificación del cumplimiento, por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de cada una de **LAS CONDICIONES** establecidas en el presente contrato, para la liberación de los recursos del **PROYECTO** destinados a la construcción del mismo. Igualmente, en esta fase las personas interesadas en adquirir las unidades del **PROYECTO** que se encuentren vinculados al mismo, adquirirán la calidad de **PROMITENTES COMPRADORES,** en caso de cumplirse con las **CONDICIONES,** de conformidad con lo establecido en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y con el presente contrato. El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES,** es de tres (3) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por tres (3) meses más. De igual manera en caso de que se requiera tiempo adicional para la promoción del **PROYECTO,** se modificará éste contrato en ese aspecto, con la notificación y respectiva modificación a las cartas de instrucciones de cada **ENCARGANTE.**

Fiduciaria Central

3.4. ETAPA DE CULMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: Durante esta etapa **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el escenario de ejecución previsto por **LA FIDUCIARIA** a través del instrumento fiduciario, ejecutará las actividades tendientes a la culminación del proceso de construcción del **PROYECTO.** El término de duración de ésta fase, será de 10 meses contados a partir de que se declare terminada la fase previa, prorrogables según necesidad, siempre que se haya obtenido el consentimiento de los promitentes compradores para el efecto.

3.5. FASE DE ESCRITURACIÓN: Consiste en el proceso de transferencia del derecho de dominio y posesión que realiza **LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como propietario fiduciario – tradente sobre las unidades del **PROYECTO,** conjuntamente con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

3.6. FASE DE LIQUIDACIÓN: Hace referencia a la liquidación final del presente contrato y la presentación de la Rendición Final de Cuentas, una vez acaecida una cualquiera de las causales de terminación del presente contrato.

CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE: EL FIDEICOMITENTE mencionado al inicio del presente contrato, declara expresamente mediante este documento y bajo la gravedad de juramento, que con la constitución del presente **FIDEICOMISO** no se produce un desequilibrio en su patrimonio que les impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, y garantizan que no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros porque con su constitución no se genera deterioro de la prenda general de sus acreedores y además declaran:

4.1. **DECLARACIÓN DE SOLVENCIA: EL FIDEICOMITENTE**: Declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente, y que los bienes que serán objeto de administración con la suscripción de este contrato, es efectuada en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

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

4.3. **CAPACIDAD: EL FIDEICOMITENTE**, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, de ser el caso, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente contrato. Adicionalmente, no requiere ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

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: EL FIDEICOMITENTE** declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente contrato.

4.5. **GOBERNABILIDAD SOCIEDADES ANÓNIMAS.** Para todos los efectos legales, si más de una persona ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE** y se hace necesario tomar alguna decisión que no cuente con la instrucción previa de los mismos, se aplicarán las normas previstas para convocatoria de Sociedades Anónimas y quórum decisorio previsto en los artículos 424 del Código de Comercio y en el artículo 68 de la Ley 222 de 1995, teniendo en cuenta que la convocatoria se efectuará por **LA FIDUCIARIA** mediante comunicación escrita, remitida a las direcciones registradas por **LOS FIDEICOMITENTES.** El quórum deliberatorio estará conformado por un número plural de Fideicomitentes y/o Beneficiarios que represente la mitad más uno de los derechos fiduciarios.

4.6. **DECLARACIÓN TRIBUTARIA: EL FIDEICOMITENTE** declara que a su leal saber y entender, ha pagado oportunamente y se encuentra al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral Colombiana, y que tiene constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios. **EL FIDEICOMITENTE** declara que previamente a la celebración del presente contrato de fiducia mercantil realizaron bajo su responsabilidad, por su cuenta y con sus propios asesores todo el análisis tributario del esquema que se implementa, sin que la **FIDUCIARIA** haya participado de manera alguna en dicho análisis.

4.7. Declara que conoce que cuenta con un mecanismo en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por la sociedad Fiduciaria, de conformidad con la ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente al respecto, y por tanto podrán acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede encontrar en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

4.8. **EL FIDEICOMITENTE** conoce y acepta que éste negocio fiduciario, no garantiza ningún tipo de beneficio o rentabilidad, que los aportes que realicen los harán por su cuenta y riesgo y que han analizado los riesgos de la inversión en el **PROYECTO,** que conoce y aceptan que la **FIDUCIARIA** no verifica el destino final de los recursos, y que el **PROYECTO** puede generar pasivo o beneficios según sea el caso, esto con total independencia de la **FIDUCIARIA,** toda vez que, la participación de ésta en éste negocio, es única y exclusivamente como administradora de información, bienes e instrucción para el cumplimiento de la finalidad de éste contrato.

CAPITULO II
OBJETO

Fiduciaria Central

QUINTA.- OBJETO: El presente contrato tiene por objeto la constitución de un patrimonio autónomo, con el fin de que se lleve a cabo la administración de los bienes transferidos a título de fiducia mercantil por **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y del FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** o por su cuenta, y los bienes que ingresen para incrementar el **FIDEICOMISO**, para que **LA FIDUCIARIA**, como vocera del mismo, los administre de acuerdo con las instrucciones impartidas en el presente contrato; permita el proceso de promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y como producto de dicha gestión, reciba y administre el cien por ciento (100%) de las sumas de dinero entregadas por los futuros **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** y una vez cumplidas las **CONDICIONES** establecidas en el presente contrato y, sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para la construcción del **PROYECTO**, previo visto bueno del **INTERVENTOR** designado.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de obtener una administración segura, confiable y transparente de los bienes que ingresarán e incrementen **EL FIDEICOMISO**, y que cumplidas **LAS CONDICIONES** para el desarrollo del **PROYECTO**, se transfieran al **FIDEICOMISO** los recursos de los **ENCARGANTES** vinculados al **PROYECTO**, y se continúe recaudando a través del **FIDEICOMISO** los recursos de éstos, en cumplimiento a la finalidad establecida en éste contrato.

Una vez terminadas las obras objeto del **PROYECTO** por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y previamente incorporadas al **FIDEICOMISO** las mejoras realizadas por dicho **FIDEICOMITENTE, LA FIDUCIARIA**, en la calidad referida en las definiciones anteriores, transferirá a los **PROMITENTES COMPRADORES** las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** respecto de los cuales se vincularon, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de fiducia mercantil y del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** respectivo.

Finalmente, se entregará a los **BENEFICIARIOS** del **FIDEICOMISO** según corresponda, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del **FIDEICOMISO** al momento de liquidarlo, una vez se haya efectuado la transferencia de todas las unidades, y se hayan cubierto todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO.**

CAPITULO III
TRANSFERENCIAS – RENDIMIENTOS

SEXTA.-TRANSFERENCIAS: EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, en virtud de la celebración del presente contrato, realiza la transferencia a **TÍTULO DE FIDUCIA MERCANTIL** a **LA FIDUCIARIA** para la constitución del **FIDEICOMISO,** la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($1.000.000.oo)**, soportado en el certificado de disponibilidad presupuestal **No. 1534** de fecha 20 de octubre de 2017 y en el Registro presupuestal **No. 1664** de fecha 20 de octubre de 2017.

SÉPTIMA.- RENDIMIENTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR declara que si los

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

bienes que conforman el presente **FIDEICOMISO** devengan rendimientos, frutos o rentas de cualquier tipo, dichos rendimientos, frutos o rentas formarán parte del presente fideicomiso, y se destinarán para el cumplimiento de su fin.

CAPITULO IV
PATRIMONIO AUTÓNOMO

OCTAVA.-BIENES FIDEICOMITIDOS: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 1226 del Código de Comercio, con la suscripción del presente contrato se constituye **EL FIDEICOMISO** con los bienes indicados en la cláusula sexta anterior, los cuales estarán vinculados a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato y se mantendrán separados del resto de los activos de **LA FIDUCIARIA** y de los que pertenezcan a otros patrimonios autónomos administrados por dicha sociedad fiduciaria.

Los bienes que conforman este patrimonio autónomo se mantendrán separados del resto de los activos de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** y no forman parte de la garantía general de los acreedores del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** de acuerdo con lo indicado en el presente contrato, ello de conformidad con lo establecido en los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio.

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

NOVENA.- INCREMENTO: El patrimonio autónomo que se constituye con éste contrato, se verá incrementado de la siguiente manera:

(i) Con el inmueble que se cita en la consideración segunda anterior, el cual será transferido a título de fiducia mercantil por cuenta del **FIDEICOMITENTE INICIAL,** a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato, libre de todo gravamen y limitación al dominio.

(ii) Con los recursos aportados por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, cuando este sea seleccionado.**

(iii) Con los recursos administrados provenientes de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, de conformidad con las instrucciones impartidas a **LA FIDUCIARIA** en el presente contrato;

(iv) Con los rendimientos financieros que generen los recursos administrados, así como, por las mejoras que se construyan, o, efectúen sobre el citado inmueble;

(v) Y opcionalmente por los aportes que realice **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** o quien este indique por su cuenta respecto de bienes inmuebles que instruya transferir al presente patrimonio autónomo para su incremento.

Fiduciaria Central

Parágrafo: con el fin de desarrollar el **PROYECTO**, libre de todo gravamen o limitación al dominio. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** saldrá al saneamiento de los vicios redhibitorios y así mismo responderá el fideicomitente aportante del lote; esto es el Municipio de EL CARMEN DE VIBORAL, por el pago de los servicios públicos y demás gastos que se requieran para que la transferencia al **FIDEICOMISO** se realice a paz y salvo por todo concepto, incluido impuestos por los de evicción de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO,** y así se hará constar en la resolución de transferencia, responderá el fideicomitente aportante es decir el Municipio de Concordia El Carmen de Viboral, a su vez responderá por los gastos, costos y servicios que demande el inmueble que será entregado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para que conserve su tenencia en los términos indicados en éste contrato. La **FIDUCIARIA** y el **FIDEICOMISO** queda relevada de responder por los vicios redhibitorios o de evicción respecto de los bienes administrados.

DÉCIMA.-ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR con la suscripción del presente contrato autoriza a **LA FIDUCIARIA** para que administre los recursos a través del Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, y eventualmente, en caso de ser necesario, en cuentas de ahorro de ser el caso, o en cualquier otro instrumento autorizado por el fideicomitente.

CAPITULO V
TENENCIA DE LOS BIENES INMUEBLES

13

DÉCIMA PRIMERA.- TENENCIA DE LOS INMUEBLES: Para los fines del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del patrimonio autónomo que se constituye a través del presente documento entregará a título de comodato precario a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el inmueble que se transfiera para el incremento del **FIDEICOMISO** y a su vez **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** declaran que los recibirá al mismo título, con el fin de que conserve la custodia y mera tenencia de los bienes fideicomitidos. Se entenderá por lo anterior, que mediante la suscripción del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** instruye a **LA FIDUCIARIA** para que le entregue la custodia y tenencia del bien inmueble que ingrese al **FIDEICOMISO** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, a título de Comodato precario, mediante la suscripción del respectivo contrato a la fecha de firma de la escritura correspondiente, de incremento al patrimonio autónomo.

CAPITULO VI
BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN DE APORTES

DÉCIMA SEGUNDA: Una vez culminada en su totalidad la **FASE DE ESCRITURACIÓN** de las unidades resultantes del **PROYECTO** y con la información reportada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y los registros de la **FIDUCIARIA**, se procederá a determinar de acuerdo con las resultas del proyecto, si hay lugar a la restitución de aportes

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

y/o reparto de utilidades, en los términos que se indican a continuación. Las siguientes personas tendrán derecho a los beneficios y/o restitución de aportes que a continuación se establecen:

12.1. **RESTITUCIÓN DE APORTE: LA FIDUCIARIA** en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO** procederá, si a ello hubiere lugar, a efectuar la restitución del aporte a la liquidación del patrimonio autónomo, al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, de conformidad con la proporción y el valor de lo aportado, y será pagado con los recursos que para ese momento existan en el **FIDEICOMISO** y hasta la concurrencia de los mismos

12.2. **BENEFICIARIOS:** Serán beneficiarios del **FIDEICOMISO**:

12.2.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, consistiendo su beneficio en recibir, una vez ejecutado el **PROYECTO** en su totalidad, las utilidades, que de ser el caso, arroje el mismo, previo la obtención del paz y salvo por todo concepto relacionado con la construcción.

12.2.2. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE:** tiene su beneficio consistente en que se le restituya el bien en caso de que el proyecto no se lleve a cabo, es decir en caso de que no se cumplan las **CONDICIONES,** por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** en el término establecido en éste contrato.

12.2.3. **En ningún caso de anticiparan utilidades o beneficios derivados de la ejecución del PROYECTO,** objeto de este contrato fiduciario.

PARÁGRAFO PRIMERO: El presente contrato se celebra en consideración a la calidad de **LOS FIDEICOMITENTES,** por lo tanto, éstos no podrán cederlo por ningún motivo, sin la previa aceptación de **LA FIDUCAIRIA,** la cesión no autorizada del presente contrato, facultará a **LA FIDUCIARIA** para darlo por terminado. En caso de que se ceda la posición contractual de **FIDEICOMITENTE**, el cesionario deberá cumplir con la previa vinculación en la **FIDUCIARIA.**

CAPÍTULO VII
PROYECTO

DÉCIMA TERCERA.-DESARROLLO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR manifiesta su intención de llevar a cabo, por su cuenta y riesgo sobre el inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, la promoción, comercialización, gerencia y construcción del **PROYECTO** inmobiliario antes descrito.

El término para el cumplimiento de las **CONDICIONES,** es decir, la promoción será de tres (3) meses, contados a partir de la comunicación que remita **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** informando el inicio de la promoción del **PROYECTO**, prorrogables automáticamente por tres (3) meses más.

FASE PREVIA - PUNTO DE EQUILIBRIO: En esta fase se pondrán a disposición de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, el ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por **LOS ENCARGANTES** interesados en la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, previo cumplimiento por parte del mismo, de los requisitos indicados a continuación ante **LA FIDUCIARIA**, para que se dé inicio a la **Etapa de Culminación de la Construcción** del **PROYECTO**, para lo cual se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Aprobación y expedición de la Licencia de construcción y urbanismo para el **PROYECTO,** cuyo titular debe ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Nunca deberá estar la licencia en cabeza ni de la FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.

- Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a 30 días – del inmueble sobre el cuales se desarrollará el **PROYECTO,** en el que conste que la titularidad jurídica de los mismos está en cabeza del **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, para lo cual se deberá contar con el concepto favorable del estudio de títulos realizado por un abogado aprobado por la **FIDUCIARIA.**

- Allegar el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados elegidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** autorizados por la **FIDUCIARIA.**

- Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.

- Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se encuentran a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.

- La vinculación de un número de **ENCARGANTES** a través de la suscripción de las cartas de instrucciones correspondientes al número de unidades que equivalga al **SETENTA POR CIENTO (70%)** del valor del presupuesto de ventas del **PROYECTO** para cada **ETAPA.** Adicionalmente, para el cumplimiento de este punto de equilibrio de cada **ETAPA**, deberá acreditarse que el valor depositado en cada encargo corresponde al **cinco por ciento (5%)** del valor total de la correspondiente la unidad.

- El presupuesto de la obra, el flujo de caja y los estudios de factibilidad del proyecto.

- Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del

15

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

PROYECTO por parte de los **ENCARGANTES** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en las Cartas de Instrucción respectivas.

- Póliza, acompañada del comprobante de pago de la prima, por los amparos de todo riesgo en construcción y responsabilidad civil extracontractual, expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, constituidas por el fideicomitente constructor en la cual aparezcan como asegurados, entre otros, **FIDUCIARIA CENTRAL S.A. EL FIDEICOMISO CONJUNTO RESIDENCIAL LA COLINA Y EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL**, en los términos exigidos en éste contrato fiduciario.

  La radicación en la sección de recepción de FIDUCIARIA CENTRAL S.A. de la certificación firmada por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el INTERVENTOR, de haberse alcanzado la totalidad de las condiciones de giro anteriormente citadas.

- Otros Documentos: **El FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, mantendrá a disposición de FIDUCIARIA CENTRAL S.A, para cuando ésta lo solicite, el presupuesto de obra y flujo de caja, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales, y en general, toda la documentación técnica del proyecto aprobada.

- Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera, a favor de EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, con destino al desarrollo del PROYECTO, en caso de requerirse de ello para la culminación del PROYECTO. Adicionalmente EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR debe allegar certificación suscrita por su Revisor Fiscal o Contador, junto con el representante legal, en la que consten las mejoras realizadas sobre el inmueble fideicomitido y certifiquen el avance de obra a la fecha certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera de la respectiva etapa del proyecto, suscrita por el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y certificada por el INTERVENTOR.

Cumplido todo lo anterior, se da por terminada la fase previa del **PROYECTO** para dar inicio a la fase de Construcción.

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **Fase Previa** del **PROYECTO, es decir el cumplimiento del punto de equilibrio**.

Cumplidas las condiciones antes mencionadas, y por ende liberados los recursos del **PROYECTO**, **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO,** previa solicitud escrita

Fiduciaria Central

remitida por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con el visto bueno del **INTERVENTOR**, procederá a girar o transferir los recursos administrados a quien indique **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.

CAPÍTULO VIII
INSTRUCCIONES

DÉCIMA CUARTA.- INSTRUCCIONES: En ejecución del objeto del presente contrato **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**, obrará en desarrollo de las siguientes instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:**

14.1. Recibir las sumas de dinero aportadas para la constitución del **FIDEICOMISO** que se conforma mediante la celebración del presente contrato.

14.2. Recibir el bien inmueble con el cual se incrementará el presente **FIDEICOMISO** para la ejecución y construcción del **PROYECTO**, en los términos establecidos en éste contrato, teniendo en cuenta el parágrafo primero de la cláusula décima octava siguiente.

14.3. Entregar a título de comodato precario, en el momento del incremento al **FIDEICOMISO**, a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el inmueble fideicomitido.

14.4. Administrar y mantener los recursos líquidos que conformen el **FIDEICOMISO**, salvo instrucción en contrario, en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, cuyo reglamento manifiesta conocer y aceptar **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, hasta tanto deba girarlos de conformidad con lo establecido en este contrato, excepcionalmente cuando así se requiera, **LA FIDUCIARIA** podrá manejar los recursos líquidos en cuentas de ahorro.

14.5. Permitir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** por su exclusiva cuenta y riesgo la promoción, gerencia y construcción el **PROYECTO**, sobre el inmueble con el cual se constituye **EL FIDEICOMISO.**

14.6. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las personas vinculadas al **PROYECTO**, en el entendido que dichas personas tendrán una doble calidad; la primera de ellas como **ENCARGANTES** a los fondos que administra **LA FIDUCIARIA**, hasta el cumplimento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos y la segunda como **PROMITENTES COMPRADORES** del **PROYECTO** una vez cumplidas **LAS CONDICIONES.** Así mismo, el **FIDEICOMISO** seguirá recaudando las sumas de dinero en los términos y condiciones contenidos en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

14.7. Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los recursos que entreguen las cajas de compensación familiar cuando éstas deseen participar en los proyectos.

14.8. Si vencido el plazo de que trata el presente contrato para la promoción y/o comercialización del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no ha acreditado ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos, el presente contrato se dará por terminado y liquidado resolviéndose así, sin lugar a indemnización alguna. En este evento, **LA FIDUCIARIA** previa notificación de este hecho por parte de **EL FIDEICOMITENTE**

17

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

CONSTRUCTOR a las personas vinculadas al **PROYECTO**, pondrá a disposición los dineros por ellos entregados junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

14.9. Si pasados diez (10) días calendario, **LA FIDUCIARIA** no ha recibido por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la notificación a las personas vinculadas al **PROYECTO**, señalada en el numeral anterior, en la que se indique no haber cumplido con las condiciones para la liberación de los recursos, ésta realizará la entrega de los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

14.10. Recibir los recursos provenientes del crédito constructor otorgado por la entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia en caso de que así se requiera, de ser el caso, dar como garantía el predio sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, y para el efecto suscribir la respectiva escritura pública de hipoteca.

14.11. Reportar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** mensualmente, el movimiento de los recursos administrados provenientes de los vinculados al **PROYECTO,** con el fin de que éste adelante el proceso de control de cartera por ser el gerente del proyecto, de acuerdo con los plazos acordados con éstos. En el evento en que se presente devolución de cheques, éstos serán remitidos por **LA FIDUCIARIA** a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) días siguientes a su devolución para que efectúe el trámite correspondiente.

18

14.12. Mantener la administración de las sumas de dinero que ingresen al **FIDEICOMISO** por parte de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES**, para que estos sean girados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previo visto bueno y autorización del **INTERVENTOR**, destinados única y exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO.**

14.13. Girar de los recursos disponibles en el **FIDEICOMISO**, y hasta concurrencia de éstos para la ejecución del **PROYECTO**, las sumas de dinero solicitadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** previa autorización y visto bueno del **INTERVENTOR.**

14.14. Contabilizar los recursos que ingresen el **PATRIMONIO AUTÓNOMO** producto de las **PROMESAS DE COMPRAVENTA,** como pasivos del mismo.

14.15. Suscribir en su calidad de vocera del **FIDEICOMISO,** los documentos que se necesiten para la ejecución del **PROYECTO**, es decir, solicitudes, permisos y demás requeridos, etc., cuya tramitología no es responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** sino única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** como responsable de la construcción del **PROYECTO.** Se exceptúa de ésta instrucción la suscripción de la licencia de construcción toda vez que el titular de la misma deberá ser **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de conformidad con la ley artículo 19 del Decreto 1469 de 2010 que establece que el titular podrá ser **EL FIDEICOMITENTE** y el artículo 54 de la Ley 1430 de 2010 que establece que el sujeto pasivo del Impuesto de Delineación Urbana que se cause con ocasión al otorgamiento de la Licencia de Construcción es el **FIDEICOMITENTE.**

14.16. Suscribir la escritura pública mediante la cual se constituya Reglamento de

Fiduciaria Central

Propiedad Horizontal, documento que será realizado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

14.17. Otorgar como vocera y administradora del **FIDEICOMISO** única y exclusivamente como titular inscrito del derecho de dominio, en calidad de propietario fiduciario y junto con **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa sobre las unidades resultantes del **PROYECTO,** a favor de los **PROMITENTES COMPRADORES.**

14.18. Entregar al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** las posibles utilidades que arroje el **PROYECTO,** a la liquidación del presente **FIDEICOMISO,** en los términos que se citan en la cláusula décima segunda anterior, una vez cumplidas las obligaciones del **FIDEICOMISO** y realizada la restitución de los aportes correspondientes de ser el caso.

14.19. Restituir a **EL FIDEICOMITENTE** respectivo que corresponda el valor del aporte realizado al **FIDEICOMISO,** conforme a lo expuesto en el capítulo de **BENEFICIARIOS Y RESTITUCIÓN.**

14.20. Atender las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** en virtud del presente contrato de Fiducia Mercantil.

14.21. Suscribir contratos de interventoría con el interventor designado.

14.22. Permitir la selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** a través del proceso de invitación pública, mediante la publicación de las condiciones requeridas para la selección de éste a través de la página web de la fiduciaria. La selección del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE APORTANTE.** Para tal efecto se deberá suscribir un otrosí a este contrato para para el efecto.

19

Parágrafo: Manifiesta **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** conocer y aceptar que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO,** comparecerá en las escrituras públicas de transferencia de las unidad del **PROYECTO,** en los términos y calidades citados en precedencia y por lo tanto, no tendrán responsabilidad alguna frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta etc), obligación que estará a cargo única y exclusivamente de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

DÉCIMA QUINTA.- DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS LIQUIDOS DEL FIDEICOMISO: Los recursos administrados deberán ser destinados exclusivamente para la ejecución del **PROYECTO** sin estar a cargo de **LA FIDUCIARIA** el control de los mismos lo cual será del resorte del **INTERVENTOR.** Para la ejecución de los recursos **LA FIDUCIARIA** recibirá las órdenes de giro por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en los términos de este contrato.

DÉCIMA SEXTA.- PROCEDIMIENTO OPERATIVO PARA LA REALIZACIÓN DE PAGOS: Para la realización de pagos **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y **LA FIDUCIARIA** seguirán el siguiente procedimiento operativo:

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

16.1. Para la iniciación de desembolsos de los recursos administrados para la ejecución del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** designará quienes serán las firmas autorizadas para ordenar los giros mediante el diligenciamiento de la tarjeta de firmas entregada por **LA FIDUCIARIA**, acompañada de la comunicación en la que indique los nombres de la personas designadas para tal fin plenamente identificadas, el cargo que ejercen en la empresa, y sus correos electrónicos.

Cada vez que se haga un cambio en una o más de las firmas, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** mediante documento escrito firmado y autenticado.

Dichos cambios surtirán efecto partir del día siguiente de radicada y recibida la comunicación con su respectiva tarjeta de firmas. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** del **PROYECTO** utilizará para el requerimiento de pagos a **LA FIDUCIARIA** una planilla especial membreteada y con numeración consecutiva. Las firmas registradas deberán cumplir previamente, el proceso de vinculación de cliente con **FIDUCENTRAL** en atención a las políticas de **SARLAFT** previstas.

16.2. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, deberá remitir la tarjeta de firmas, debidamente diligenciada por el **INTERVENTOR** designado para el **PROYECTO**.

16.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar a **LA FIDUCIARIA** efectuar pagos única y exclusivamente con cargo a los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**.

16.4. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** podrá solicitar giros a favor de los terceros.

16.5. La(s) orden(es) de pago deberá (n) acompañarse de la cédula de ciudadanía, y del RUT de todas las personas beneficiarias del giro, y/o certificado de Cámara de Comercio, éste último si se trata de personas jurídicas.

16.6. Una vez recibida(s) la(s) orden(es) de pago, **LA FIDUCIARIA** procederá a realizar la siguiente verificación: verificación de correo electrónico registrado para remitir pagos, autorizaciones, firmas registradas, datos de la orden de pago, confirmación telefónica con una de las firmas autorizadas para solicitar el pago.

16.7. **LA FIDUCIARIA** procederá a verificar la existencia de recursos para efectuar los pagos ordenados. Si no hay recursos para realizar los pagos ordenados, los pagos no serán efectuados y **LA FIDUCIARIA** procederá a informar a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** sobre tal hecho, a fin de que éste coloque los recursos en **EL FIDEICOMISO** necesarios para atenderlos.

16.8. Si existen recursos para atender los pagos solicitados y las órdenes de pago están correctas, **LA FIDUCIARIA** procederá a efectuar los pagos, los cuales deben realizarse de acuerdo con la normatividad vigente, y de conformidad con las

Fiduciaria Central

certificaciones que presente **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y revisor fiscal o contador, para realizarlos.

16.9. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** remitirá por correo electrónico la orden de giro, con el fin de realizar el giro correspondiente. **LA FIDUCIARIA** validará la información remitida del correo electrónico registrado por este y validará telefónicamente dicho pago con una de las firmas registradas.

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

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

Parágrafo Tercero: LA FIDUCIARIA no efectuará control del destino final de los recursos, toda vez que es responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato. Así mismo, con la firma del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume los riesgos que puedan existir al momento en que **LA FIDUCIARIA**, en cumplimiento de las instrucciones impartidas, gire los recursos.

Parágrafo Cuarto: En el entendido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará los recursos para la ejecución del **PROYECTO**, éste será responsable por la destinación de los mismos, motivo por el cual no podrá endilgarse responsabilidad a **LA FIDUCIARIA** por una destinación distinta a la aquí mencionada.

Parágrafo Quinto: LA FIDUCIARIA, no realizará giros, pagos, ni ACH, a favor del **BANCO AGRARIO.** Sin embargo podrá girar recursos mediante cheque a la entidad financiera antes indicada, el cual tendrá un costo de **TREINTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($30.000,oo)** más IVA.

CAPÍTULO VIII
OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES

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

17.1. Realizar los actos tendientes al desarrollo del objeto del presente contrato de conformidad con las instrucciones impartidas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

17.2. Mantener los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO** separados de los suyos propios y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.

17.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, contra actos de terceros y aún de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

17.4. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, cuando se le presenten serias dudas acerca de la naturaleza y el alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las instrucciones contenidas en el presente documento.

17.5. Ejercer todos los derechos y acciones derivados de la naturaleza de los bienes que se transfieran al **FIDEICOMISO**.

12.1. Rendir cuentas de su gestión cada seis (6) meses, contados a partir de la suscripción del presente contrato, o antes dependiendo la vigencia de éste contrato en el momento de su finalización, en el entendido que las Rendiciones de Cuentas pueden ser enviadas mediante correo electrónico al e-mail registrado por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la cláusula de domicilio y notificaciones con copia al **INTERVENTOR.**

17.6. Presentar la rendición final a la liquidación del **FIDEICOMISO**.

17.7. Llevar la contabilidad del presente **FIDEICOMISO** de conformidad con la normatividad vigente.

17.8. Las demás establecidas a lo largo de este contrato y en la ley.

DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: En virtud de la firma del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, contrae las siguientes obligaciones, además de las que le imponga la ley y las demás que se citan en éste contrato:

18.1. Entregar los recursos con los cuales se constituirá el presente **FIDEICOMISO,** en la fecha de constitución del mismo.

18.2. Demostrar la capacidad financiera para desarrollar el proyecto y capacidad de endeudamiento o crediticia para desarrollar el proyecto.

18.3. Recibir a título de comodato precario el bien inmueble, sobre el cual se llevará a cabo el **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato, cumpliendo con todas y cada una de las obligaciones que en virtud de la custodia y tenencia del inmueble se deriven.

18.4. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**, y de la transferencia del inmueble, así como del pago de los impuestos, tasas, contribuciones, multas y/o sanciones que se causen a partir del otorgamiento de esta escritura, al igual que el pago de los servicios públicos de los mismos.

18.5. Realizar todas las gestiones necesarias para que se realice la transferencia del inmueble citado en la consideración segunda anterior por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**, a favor del **FIDEICOMISO,** libre de todo gravamen y limitación al dominio, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la suscripción de éste contrato.

18.6. Suscribir las Cartas de Instrucción con los **ENCARGANTES.**

18.7. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA,** con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de éste contrato

Fiduciaria Central

como un anexo al mismo.

18.8. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO,** en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a ésta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto.

18.9. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requiera para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

18.10. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.

18.11. Suscribir en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de las personas interesadas en adquirir las unidades resultantes del proyecto resultantes del **PROYECTO**.

18.12. Antes de iniciar la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** entregar la certificación técnica de ocupación protocolizada en cada folio de matrícula de las unidades resultantes del proyecto, en los términos que la ley regula.

18.13. Suscribir en conjunto con **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** únicamente como propietario fiduciario- tradente, las escrituras públicas de transferencia a título de compraventa de las unidades resultantes del **PROYECTO**. Así mismo coordinar el proceso de escrituración, fechas, notaría y hora de suscripción de escrituras. Por tanto radicará en las oficinas de la **FIDUCIARIA,** las respectivas escrituras y documentos que se requieran para la respectiva transferencia y realizará todos los trámites pertinentes para llevar a cabo la escrituración del **PROYECTO.**

18.14. Entregar a **LA FIDUCIARIA,** a más tardar el tercer (3) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la ejecución integral del **PROYECTO.**

18.15. Informar a los **ENCARGANTES,** mediante comunicación remitida por correo certificado, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES,** dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.

18.16. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO,** obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.

18.17. Instruir a **LA FIDUCIARIA,** respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.

18.18. Registrar la escritura pública en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en el que conste la transferencia del

23

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

inmueble para constituir el presente **FIDEICOMISO**.

18.19. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.

18.20. A no recibir directamente recursos de los **ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES,** obligación que a su vez se hará constar en las **PROMESAS DE COMRAVENTA.**

18.21. Responder por las obligaciones formales y sustanciales de los impuestos territoriales, en su calidad de sujetos pasivos, en los términos de la de la ley 1430 de 2010.

18.22. Responder del pago del impuesto de delineación urbana.

18.23. Aportar los recursos que se requieran en la ejecución del presente contrato.

18.24. Suscribir en calidad de deudor solidario o deudor, la documentación necesaria que respalde y legalice de ser el caso, el crédito constructor respaldado y/o garantizado con los bienes inmuebles fideicomitidos.

18.25. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente documento los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – **SARLAFT**-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA.**

18.26. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

18.27. Otorgar en la fecha de firma del otrosí a éste contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor del **FIDEICOMISO** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

18.28. Otorgar en la fecha de firma del otrosí a éste contrato fiduciario, un (01) pagaré en blanco, con su respectiva carta de instrucciones a favor de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** como garantía para respaldar las obligaciones que a su cargo se derivan del presente contrato de Fiducia Mercantil.

18.29. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciere.

18.30. Se obliga a presentar una certificación semestral, en donde se indique que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato.

18.31. Las demás establecidas en la ley y en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Manifiestan **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, una vez seleccionado mediante INVITACIÓN** que el texto del presente contrato lo conoce, lo acepta y que ha sido previamente conciliado entre las partes, porque fue revisado y aprobado en su integralidad. **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE, se obliga a aportar el inmueble citado en ésta contrato para el desarrollo del PROYECTO, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma de éste contrato, a su vez se obliga responder por el saneamiento en los términos de ley respecto del inmueble**

Fiduciaria Central

que aportará, y se obliga seleccionar el FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, a más tardar dentro de los quince (15) días siguientes a la celebración de éste contrato, con el fin de que el mismo asuma los gastos y costos derivados del **FIDEICOMISO, incluida la comisión fiduciaria y gastos de aporte del lote al fideicomiso y restitución del mismo. En caso de que dicha selección no se realice en el término establecido, será causal para la terminación de éste contrato fiduciario. Se deja claro que no se recibirá el inmueble objeto de éste contrato hasta tanto, no se haya elegido en FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Parágrafo Segundo: Queda expresamente prohibido que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los **ENCARGANTES** o **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO.**

Parágrafo Tercero: Se deja expresa constancia que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** ostenta la calidad de Enajenador y que asume las obligaciones que la ley le exige en tal calidad y por tanto, a su vez asume la responsabilidad del amparo patrimonial respectivo, así como cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la normatividad que regule la materia.

Parágrafo Cuarto: Se deja constancia a través de éste contrato que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE y EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** adquiere las obligaciones relacionadas con la entrega a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato de los documentos exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT-, y actualizar la información en forma veraz y verificable, anualmente o cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA e informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.

DÉCIMA NOVENA.-OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR derivadas del diseño, gerencia, construcción del **PROYECTO,** y **OBLIGACIONES PROMOCIÓN Y/O COMERZALIZACIÓN DEL PROYECTO,** por lo tanto, contraen las obligaciones que se indican a continuación por las actividades desarrolladas, así:

19.1. **POR LA PROMOCIÓN - EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Contratar las diferentes campañas publicitarias, planos de comercialización, renders y animaciones, vallas y elementos de publicidad exterior, medios impresos de divulgación del **PROYECTO**, material de publicidad y promoción en general y demás requeridos para el desarrollo del mismo. Solicitar a **LA FIDUCIARIA** autorización escrita cuando de algún modo se mencione a ésta, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO**.

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Coordinar con la construcción de la sala de exhibición, y asumir a su costa todas las actividades técnicas y económicas que ello implique.
- Instalar en el proyecto una valla publicitaria en la que se mencione la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, en la que se incorpore el Logo de Fiduciaria Central S.A., y la calidad de su participación en la administración de los recursos, con la siguiente expresión: "*Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria*".
- En todo momento cumplir con las normas de publicidad, en especial las establecidas en la parte I, Titulo III, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.
- Promocionar los bienes objeto de comercialización del **PROYECTO**, encargándose de la determinación de valores de comercialización, descuentos otorgados y cierre de los diferentes negocios.
- Recopilar la documentación de las personas que se vinculen al **PROYECTO**, que exigen las normas sobre el Sistema de Prevención de Lavado de Activos y Financiación del terrorismo – SARLAFT - así como realizarle a los mismos, la entrevista personal con el lleno de requisitos requeridos por **LA FIDUCIARIA**, en lo que tiene que ver con el formulario de vinculación y la solicitud de los soportes, lo anterior en desarrollo de la subcontratación gratuita que para tal efecto conviene **EL FIDEICOMITENTE** con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA**, el listado de las Tarjetas de Recaudo asignadas a las unidades inmobiliarias que conformarán el **PROYECTO**.
- Acompañar y asistir a los **PROMITENTES COMPRADORES** según corresponda, en su proceso de solicitud de créditos si lo requiriesen y en el lleno de requisitos para la respectiva escrituración.
- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, así como la terminación de los respectivos contratos, con el fin de que **EL FIDEICOMITENTE APORTANTE** en consideración a los subsidios en especie otorgados, y a su vez el **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR**, en su calidad de gerente del **PROYECTO**, instruya a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, resolución de retiro al subsidio, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**.

19.2. **POR EL DISEÑO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asume las siguientes obligaciones:

- Elaborar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas y cortes las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto. En caso de que no existan
- Elaborar planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas etc. En caso de que no existan
- Elaborar planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc. En caso de que no existan
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos

Fiduciaria Central

descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación. En caso de que no existan

- Elaborar los detalles arquitectónicos. En caso de que no existan
- Elaborar el estudio de suelos en los predios en los cuales se desarrollará el **PROYECTO**. En caso de que no existan
- Elaborar el diseño estructural, eléctricos, hidráulicos, sanitarios, tanto de redes urbanas como internas de la construcción y de vías, andenes, senderos peatonales y parqueaderos, requeridas para el desarrollo del **PROYECTO**. En caso de que no existan
- Elaborar las especificaciones detalladas que complementen los planos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación. En caso de que no existan
- Atender los resultados a las consultas ante curaduría u organismos municipales en la búsqueda de la aprobación del proyecto, estudios de mercado o encuestas que se realicen para el desarrollo del proyecto y determinarán los ajustes al mismo. En caso de que no existan
- Ajustar los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto de arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran. En caso de que no existan
- Realizar la supervisión de los diseños durante su ejecución del proyecto. En caso de que no existan
- Escoger colores, acabados especiales y nuevos materiales, cuando no sea posible utilizar los especificados en el proyecto arquitectónico.
- Asistir a los comités de obra, si éste es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del mismo.
- Visitar el sitio de la obra cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Solucionar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Resolver y acatar recomendaciones del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** con el previo aval de la **INTERVENTORIA.**
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento se obliga a suministrar a los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni enajenador, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
- **EL FIDEICOMITENTE** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante los **ENCARGANTES O PROMITENTES COMPRADORES** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la transferencia y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni enajenador, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha

27

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

Circular.

- Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, la minuta de 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 **EL FIDEICOMISO**.

19.3. **POR LA GERENCIA DEL PROYECTO EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Informar la desvinculación o retiro de cualquiera de las personas vinculadas al **PROYECTO**, con el fin de que instruyan a **LA FIDUCIARIA** sobre dichas condiciones de retiro, sanciones a aplicar y descuentos, así como también el monto de la devolución, de conformidad con lo que se pacte en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA**. Todo lo anterior con previa autorización escritura del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** en atención a los subsidios otorgados a los **PROMITENTES COMPRADORES.**
- Coordinar administrativa, legal, contable y financieramente el **PROYECTO** de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- Elaborar y entregar en la fecha de firma de este documento la factibilidad económica del **PROYECTO**, junto con el presupuesto total de la obra y el flujo de caja proyectado.
- Supervisar el anteproyecto arquitectónico en el que se incluye: Plan urbanístico con el cuadro de áreas incluido, plantas, cortes de las unidades inmobiliarias suficientes para la comprensión urbanística del proyecto.
- Supervisar la elaboración de los planos a escalas adecuadas de localización, plantas, cortes, elevaciones, cubiertas. Etc.
- Supervisar la elaboración de los planos de detalle de carpintería, obras metálicas, decorados fijos, escaleras, baños, prefabricados, cortes de fachadas, enchapados, cielorrasos, pisos, muebles, etc.
- Supervisar la elaboración de las especificaciones detalladas que complementen los planos arquitectónicos descritos e indiquen los materiales que deben usarse y su forma de aplicación.
- Supervisar la elaboración de los detalles arquitectónicos.
- Solicitar los ajustes de los detalles arquitectónicos solicitados por la curaduría en la búsqueda de la aprobación del proyecto arquitectónico. Así mismo, ajustar los aspectos arquitectónicos y detalles tendientes a satisfacer las necesidades de los **PROMITENTES COMPRADORES** que se requieran.
- Garantizar la supervisión arquitectónica del proyecto durante su ejecución por parte del diseñador.
- Garantizar la visita al sitio de la obra del diseñador cuando el desarrollo del proyecto así lo requiera.
- Coordinar las consultas que puedan ocurrir relacionadas con la interpretación de planos y especificaciones.
- Garantizar la asistencia a los Comités de Obra del diseñador, sí este es conformado para el desarrollo del **PROYECTO**, para discutir lo atinente a cambios, ajustes o variaciones del proyecto, con la participación del **FIDEICOMITENTE APORTANTE** de ser

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Pbx 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249
E - mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372 1
www.fiducentral.com

Fiduciaria Central

requerido por este.

- Gestionar y tramitar las garantías, permisos y licencias que se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**, de conformidad con las leyes y normas establecidas por la Secretaria de planeación y territorio del Municipio de El Carmen de Viboral.
- Coordinar la presentación y la obtención de la licencia de construcción del proyecto, cumpliendo con el lleno de requisitos requerido por la curaduría o autoridad competente, previa presentación y cancelación del Impuesto de Delineación Urbana.
- Adelantar las actas de vecindad con relación a todos y cada uno de los inmuebles vecinos y tomar las pólizas de seguros a que haya lugar.
- Establecer y vigilar el programa de obra.
- Llevar el control de gestión para cada etapa de la obra.
- Administrar los recursos y controlar los costos generales del proyecto.
- Revisar y controlar la planeación del **PROYECTO** y su programación.
- Elaborar, revisar y controlar el presupuesto del **PROYECTO**.
- Autorizar conjuntamente con el **INTERVENTOR** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra.
- Reportar, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, los costos causados en el período inmediatamente anterior, en el plan de cuentas para Fiduciarias, reporte que deberá ser suscrito igualmente por el contador y **EL INTERVENTOR** y cuya única finalidad es constituir soporte para la contabilidad del **FIDEICOMISO**.
- Reportar al **FIDEICOMISO** las mejoras que se adelanten en los predios del mismo.
- Llevar la contabilidad del **PROYECTO**.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** la minuta de Reglamento de propiedad horizontal para revisión y firma de la misma.
- Entregar a **LA FIDUCIARIA** copia del Reglamento de propiedad horizontal una vez la misma se encuentre debidamente protocolizado e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.
- Supervisar el proceso de promoción y/o comercialización efectivas de las unidades resultantes del proyecto.
- Hacer seguimiento del recaudo de los recursos a los cuales se obligan **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** y en caso de incumplimiento de éstos realizar el cobro de la cartera de los aportes y causar e informar a **LA FIDUCIARIA** los intereses o sanción que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos adquiridos en el respectivo contrato.
- Solicitar a la autoridad competente para que ésta efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y plazos que para tal efecto establezca esa entidad.
- Dentro de los dos (2) días siguientes a la anotación de la transferencia del respectivo unidad inmobiliaria, entregar a **LA FIDUCIARIA** el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, en el que conste la inscripción de la adquisición de la unidad inmobiliaria por transferencia efectuada en desarrollo del contrato de Fiducia, el cual deberá adelantarse en el término previsto para ello en la escritura de transferencia, una vez quede debidamente registrado a nombre del **PROMITENTE COMPRADOR.**

29

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

- Todas las demás actividades necesarias y suficientes para el manejo de los diversos recursos técnicos, administrativos, logísticos y financieros en el desarrollo del **PROYECTO.**
- Atender y dar respuesta oportuna a aquellas quejas o investigaciones administrativas que se tramiten por **LOS ENCARGANTES o PROMITENTES COMPRADORES** ante la Oficina competente de la ciudad.

19.4. **POR LA CONSTRUCCIÓN, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** asumen las siguientes obligaciones:

- Desarrollar técnicamente la obra bajo su exclusiva responsabilidad.
- Presentar a la **FIDUCIARIA,** una certificación semestral, en la cual indique que los recursos girados se destinaron al desarrollo del **PROYECTO.**
- Adquirir con recursos del **FIDEICOMISO** todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad, trasladando al patrimonio autónomo el beneficio de rebajas, comisiones, descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo la responsabilidad del pago oportuno de los impuestos a que dieren lugar dichas adquisiciones.
- Suscribir las **PROMESAS DE COMPRAVENTA,** en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR** y adjuntar a dicho contrato la cartilla de fiducia inmobiliaria, que se entregará con la copia de éste contrato fiduciario, la cual a su vez se encuentra publicada en la página Web de la **FIDUCIARIA.** La cartilla antes citada, hace parte de los anexos del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA.**
- Atender el almacenamiento adecuado y la conservación de los materiales y herramientas de la obra, nombrando para tal efecto, un almacenista y el personal auxiliar necesario.
- Responder por la calidad de los materiales a ser utilizados en la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Velar por la seguridad contra robo y la conservación de todos los equipos de la obra, incluyendo sus materiales y otros elementos de la misma.
- Contratar en nombre propio, el personal que sea necesario para la buena marcha de la obra y pagar los salarios y prestaciones sociales de esos trabajadores. Los contratos laborales se celebrarán por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** y el personal que sea necesario acorde con el presupuesto aprobado. Motivo por el cual no existirá ninguna relación laboral entre **LA FIDUCIARIA,** el **FIDEICOMISO,** y los trabajadores contratados.
- Cumplir con la totalidad de las obligaciones derivadas de las relaciones laborales que tengan con sus propios trabajadores.
- Dirigir el manejo del campamento de obra, el mantenimiento de la sanidad y del orden en ellos.
- Velar por el cumplimiento de las medidas de seguridad industrial y salud ocupacional e infraestructura mínima requerida para el personal de obra, de los obreros, y de terceros que por cualquier motivo concurran a la misma.
- Velar por la salud del personal de obra y mantener las medidas de prevención de accidentes y asistencia de emergencias, dentro de los parámetros de prevención de riesgos profesionales.

Bogotá D.C. Av. El Dorado No. 69 A – 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) (1) 412 4707 • Fax (57)(1) 412 4757
Medellín Carrera 43C No. 7 D - 09 • PBX (57) (4) 444 9249
E – mail: fiduciaria@fiduciaria.com servicioalcliente@fiducentral.com Fiduciaria Central S.A. NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com

Fiduciaria Central

- Ejecutar las obras de urbanismo y construcción de acuerdo con los planos y con las especificaciones técnicas del **PROYECTO.**
- Solicitar al **FIDEICOMISO,** durante la etapa de construcción del **PROYECTO**, los desembolsos que se requieran para la ejecución del mismo, de acuerdo con el avance de obra, para lo cual se deberán registrar las firmas autorizadas en las oficinas de **LA FIDUCIARIA**, teniendo en cuenta que para cada desembolso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y el **INTERVENTOR** deberán dar su visto bueno. Con el sólo cumplimiento del anterior requisito será válido el pago que se realice, sin más constatación o análisis por parte de **LA FIDUCIARIA**, en razón de no ser de cargo de esta el control del destino final de las sumas así entregadas.
- Construir las unidades inmobiliarias y zonas comunes dentro del plazo para cumplir con las obligaciones de entrega adquiridas con los **PROMITENTES COMPRADORES** de acuerdo con las especificaciones técnicas previamente presentadas a éstos con base en los presupuestos y especificaciones aprobadas.
- Mantener en todo momento la obra libre de acumulación de desperdicios o de escombros y retirar al final de ella todos los residuos, herramientas, andamios y sobrantes en general, dejando la obra completamente aseada.
- Entregar un manual de instrucciones para el uso y mantenimiento de la construcción dentro del cual estén incluidos los planos record correspondientes a los arquitectónicos e instalaciones técnicas de las unidades privadas, manejo de equipos y sistemas y, del **PROYECTO** en general. Garantizar a **LA FIDUCIARIA, EL FIDEICOMISO, LOS PROMITENTES COMPRADORES** la estabilidad de la obra, de acuerdo con las normas legales.
- Adelantar con cargo a los recursos del presupuesto del **PROYECTO,** todas las reparaciones solicitadas por los **PROMITENTES COMPRADORES** de las unidades privadas del **PROYECTO**, en el plazo pactado con ellos, y que por deficiencia de obra o garantía según correspondan.
- Controlar la contratación de personas, sub contratistas, INTERVENTOR, materiales y servicios requeridos para el desarrollo del proyecto.
- Exigirle a los sub contratistas, las garantías de cumplimiento, buen manejo de anticipo, pago de salarios y prestaciones, estabilidad de obra, buena calidad de los materiales y en general las necesarias para este tipo de contratos.
- Administrar los recursos correspondientes a la construcción del proyecto y controlar los costos de construcción del proyecto.
- Deberá responder por los vicios redhibitorios y los vicios de evicción al transferir el derecho de dominio sobre las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** a los **PROMITENTES COMPRADORES**. Dicho pacto se estipulará en los contratos de **PROMESA DE COMPRAVENTA** y en la escrituras de transferencia.
- Responder en su calidad de enajenador, por las obligaciones y amparos patrimoniales, a que haya lugar, teniendo en cuenta que el **FIDEICOMITENTE, ostenta la calidad de enajenador.**
- Constituir con anterioridad al inicio de la etapa de construcción y una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO** a favor de **EL FIDEICOMISO,** con cargo a sus costos, y a través de una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia y vigilada por la Superintendencia Financiera, las

31

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

siguientes garantías: **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR:** i) Todo riesgo en construcción, la cual será equivalente al treinta por ciento (30%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma y tres (3) meses más-(ii) Responsabilidad Civil Extracontractual, la cual será equivalente al veinte por ciento (20%) de los costos directos de la obra, por el término de duración de la misma. Las citadas pólizas las deben entregar, una vez cumplidas las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos recaudados de los **ENCARGANTES** destinados a la construcción del **PROYECTO**.

Parágrafo Primero: Expuesto lo anterior, y de conformidad con lo establecido en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a:

- Efectuar los trámites que sean necesarios para obtener la licencia de construcción correspondiente.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener la disponibilidad de servicios públicos definitivos.
- Obtener la licencia y permiso de excavación y los que se requieran.
- Efectuar los trámites necesarios para obtener el permiso de Avisos, Vallas, Tableros y Publicidad.
- Obtener la autorización para la entrega de las obras a las entidades municipales o Departamentales relacionadas con los servicios públicos, andenes, reparaciones de vías, etc.

CAPÍTULO IX
DERECHOS DE LAS PARTES

VIGÉSIMA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

20.1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
20.2. Pedir la remoción de **LA FIDUCIARIA** y nombrar el sustituto, cuando a ello hubiere lugar.
20.3. Revisar las cuentas del **FIDEICOMISO** y exigir rendición de cuentas a **LA FIDUCIARIA** en los términos establecidos en la ley.
20.4. Aprobar las cuentas finales que le presente **LA FIDUCIARIA** a la terminación del contrato.

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

21.1. Facturar la remuneración fiduciaria que se genere con ocasión de la celebración del presente contrato a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** la cual podrá

Fiduciaria Central

deducirse de los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, o, en su defecto su pago deberá ser asumido directamente por éste.

21.2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.

21.3. Exigir a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a él por su incumplimiento.

21.4. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que **LA FIDUCIARIA** responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del **FIDEICOMISO**, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso; y que no es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE** o del **FIDEICOMISO**; que tampoco podrá endilgársele responsabilidad por las actuaciones del **FIDEICOMITENTE**, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos; y en especial no garantizará el cumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de los mismos, ni el pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, que únicamente se obliga a realizar con los recursos existentes en el **FIDEICOMISO**, hasta su concurrencia.

Queda claramente entendido que para efectos jurídicos y de responsabilidad, **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL FIDEICOMITENTE** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**. En el mismo sentido **LA FIDUCIARIA** no asume ningún tipo de responsabilidad frente a la construcción del **PROYECTO** en ningún aspecto que esto implique (Estructural, mampostería, post venta etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE** en las calidades que se han indicado en el presente contrato.

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

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

Parágrafo Tercero: Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que **LA FIDUCIARIA** contrae como vocera del **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 con respecto a dichos aspectos.

33

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

Fiduciaria Central

CAPÍTULO X
GESTION DE RIESGOS

VIGÉSIMA TERCERA.-GESTIÓN DE RIESGO: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato, y los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por **LA FIDUCIARIA** para la gestión de tales riesgos, son los siguientes:

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

Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, manuales, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO).

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

Con relación al **RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA** cuenta con herramientas para la medición conforme a la metodología aceptada por la Superintendencia Financiera de Colombia, dicha metodología se encuentran consignadas en el Manual de Riesgos. No obstante lo anterior, se aclara que dicho riesgo hace referencia a la administración que de los recursos se hace en los Fondos de Inversión Colectiva de Fiducentral y por tanto **EL FIDEICOMITENTE** conocen y aceptan que para el presente negocio el riesgo de liquidez es una contingencia cuando no se puede cumplir de manera plena y oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes, debido a la insuficiencia de recursos líquidos o a la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

La materialización de dicho riesgo genera necesidad de recursos líquidos a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** los cuales están obligados a generar liquides o aportar los recursos necesarios con el objeto de cancelar o reducir sus faltantes, por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE** exime a **LA FIDUCIARIA** de aplicar el sistema de riesgo de liquidez en la ejecución del presente contrato, teniendo en cuenta que la obligación de disponer y aportar al **FIDEICOMISO** los recursos es de **EL FIDEICOMITENTE**.

Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA** cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y

Fiduciaria Central

estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.

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

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

CAPÍTULO XI
GASTOS, COSTOS Y COMISIÓN FIDUCIARIA

VIGÉSIMA CUARTA.- GASTOS Y COSTOS: Los gastos, costos y pagos que se generen por la celebración del presente contrato de Fiducia Mercantil su ejecución y liquidación, son de cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** así como las comisiones fiduciarias y en general, cualquier gasto o costo necesario para el cumplimiento del objeto del contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo: Los impuestos, tasas y contribuciones causados a partir de la celebración del presente contrato, el pago de servicios públicos, y demás erogaciones que se llegaren a causar los inmuebles con los cuales se incrementará el presente **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

Parágrafo Segundo: Será a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** el valor correspondiente al dictamen que deba efectuar del negocio la Revisoría Fiscal en caso de requerirse, suma que deberá ser cancela dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en el que **LA FIDUCIARIA** expida la respectiva factura.

Tanto los gastos como las comisiones podrán ser descontados de los recursos del **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA QUINTA.- REMUNERACIÓN: Como contraprestación por su labor **LA FIDUCIARIA** recibirá como retribución las siguientes sumas:

25.1. La suma de **DOS MILLONES DE PESOS ($2.000.000.oo) más IVA** como comisión de estructuración, la cual será cancelada, por una sola vez, una vez se suscriba el otrosí para incluir el Fideicomitente Constructor.

25.2. Una comisión fija mensual equivalente **a DOS (2) SALARIOS MÍNIMOS**

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA, desde la fecha de firma del contrato y hasta la finalización de la **FASE DE PREVENTAS** del proyecto.

25.3. Una comisión de administración mensual equivalente a **CUATRO (4) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA**, que se causará y generará a partir del inicio de la **FASE DE CONSTRUCCIÓN** hasta el inicio de la **FASE DE ESCRITURACIÓN.**

25.4. En la **FASE DE ESCRITURACIÓN,** se cobrará una comisión mensual equivalente a **TRES (3) SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES más IVA**, que se causará y generará a partir del inicio de la **FASE DE ESCRITURACIÓN y** hasta el inicio de la **FASE DE LIQUIDACIÓN.**

25.5. Una comisión mensual equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más **IVA**, que se causará y generará durante la **FASE DE LIQUIDACIÓN** y hasta la terminación del contrato.

25.6. Una comisión equivalente a **UN (1) SALARIO MÍNIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE** más **IVA**, que se causará y generará por cada modificación, adición o aclaración que se realice al presente contrato fiduciario. La suma aquí pactada será cancelada al momento de suscripción del respectivo documento.

25.7. La suma equivalente a **SEIS SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (6 SMMLV)** más IVA, si se determina que el Fiduciario ceda su posición de administrador del Contrato a otra entidad fiduciaria

25.8. Se cobrara una comisión de adicional por cada desistimiento que se tramite ante la fiduciaria de **SESENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL ($60.000.oo M/L) más IVA** el cual será facturado al mes siguiente del trámite de desistimiento. Dicho valor que se incrementará anualmente al inicio de cada año calendario de acuerdo con el aumento del Índice de Precios al Consumidor IPC del año inmediatamente anterior certificado por el DANE.

Parágrafo Primero: Las comisiones aquí descritas deben ser adicionadas en el valor que corresponda por concepto de IVA. Todo cobro por estos conceptos será asumido por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** Los gastos referentes a impuestos, tasas, contribuciones, gastos financieros, y demás, en que incurra **LA FIDUCIARIA** para el desarrollo y defensa de los bienes del **FIDEICOMISO**, serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.** La comisión fiduciaria no contempla los gastos en que se incurran por las tarifas que cobren los diferentes bancos donde se establezcan las cuentas, gastos financieros (entre ellos 4*1000), los gastos en que tenga que incurrir la Fiduciaria, cobro de cheques, cobros por transferencias electrónicas, remesas y otros gastos en que se incurra para la correcta operación del Fideicomiso, ni gastos de Revisoría Fiscal de ser el caso, por lo tanto dichos gastos serán asumidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

Fiduciaria Central

Las comisiones serán facturadas a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y descontadas de los recursos en administración en el **FIDEICOMISO,** siempre que estos sean suficientes y se encuentren disponibles para el efecto. Si tales recursos no fueren suficientes, deberán ser pagados directamente por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes.

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR mediante la suscripción de este contrato acepta de manera expresa que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a **LA FIDUCIARIA** suscrita por el representante legal y el contador de la misma, prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en **EL FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** a descontar de dichos recursos directamente el valor de las comisiones.

Parágrafo Segundo: 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 la que tiene derecho.

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR, se obliga dentro de los dos (2) días hábiles siguientes al pago de la remuneración fiduciaria, a remitir el soporte del pago a **LA FIDUCIARIA**, para su correspondiente identificación, en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

37

Parágrafo cuarto: La remuneración establecida en ésta cláusula, se causará en forma anticipada dentro de los primeros diez (10) días del mes y con fecha máxima de pago hasta el día treinta (30) de cada mes, por lo tanto **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a realizar el pago en el plazo establecido en éste parágrafo en caso de que no se descuente la remuneración de los recursos fideicomitidos.

CAPÍTULO XII
DURACIÓN Y TERMINACIÓN

VIGÉSIMA SEXTA.- DURACIÓN: El presente contrato de Fiducia Mercantil tendrá una vigencia de diecisiete (17) meses, contados a partir de la fecha de suscripción del presente documento, este contrato permanecerá vigente hasta el cumplimiento de su objeto o en caso de que existan recursos o bienes objeto de administración a menos que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** indique lo contrario mediante comunicación escrita. La Fiduciaria debe notificar por escrito, la prórroga automática antes de que se venza el término inicial.

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

27.1. Por mutuo acuerdo de todas las partes una vez canceladas todas las obligaciones legales y contractuales.

IDUCIARIA CENTRAL S.A.

VIGILADO

27.2. Por cumplimiento del objeto, para el cual fue constituido.
27.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
27.4. Por la renuncia de **LA FIDUCIARIA** debido a cualquiera de las causas establecidas en el Código de Comercio o en este contrato.
27.5. Por el no pago en la remuneración fiduciaria establecida en éste contrato o en caso de que no se aporten los recursos necesarios para cubrir costos y gastos derivados de éste contrato.
27.6. Por la revocación de **EL FIDEICOMITENTE** conforme a la ley.
27.7. Por la imposibilidad de cumplir el objeto contractual.
27.8. Por las demás emanadas de la ley y del presente contrato.

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

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

CAPÍTULO XIII
LIQUIDACIÓN

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

28.1. **LA FIDUCIARIA** procederá a deducir con prelación de los recursos del **FIDEICOMISO**, el pago de las sumas que se le adeuden por concepto de la remuneración por su gestión, o, a la solicitud del pago de la misma a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien a su vez se compromete a pagar las sumas que se adeuden por este concepto, siempre que no existan recursos depositados en **EL FIDEICOMISO.**
28.2. **LA FIDUCIARIA** pagará con los recursos del **FIDEICOMISO** y hasta concurrencia de ellos, los pasivos del Patrimonio Autónomo y las obligaciones garantizadas con los bienes del **FIDEICOMISO**, en caso de que éstos existan.
28.3. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** pagará las obligaciones que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO**, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la presentación por parte de **LA FIDUCIARIA** de los documentos soportes, so pena de asumir la responsabilidad derivada de los perjuicios que se

Fiduciaria Central

causen por su incumplimiento.

28.4. **LA FIDUCIARIA** presentará un informe al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, acerca de su gestión, entendiéndose que si no se formulan observaciones, el contrato se habrá terminado en debida forma, procediendo a otorgar escritura pública de transferencia si hubieren bienes inmuebles a entregar a título de beneficio fiduciario o de restitución, según el caso; de lo contrario se procederá a suscribir documento privado de liquidación, reputándose liquidado satisfactoriamente y extinguiéndose todos los vínculos contractuales creados por virtud de su celebración. Lo anterior, sin perjuicio en que en cualquier momento el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** pueda presentar las observaciones, quejas o reclamos que considere pertinentes.

28.5. **LA FIDUCIARIA** de conformidad con las instrucciones que reciba de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el **FIDEICOMISO**, en los términos previstos en el presente contrato.

Parágrafo Primero: Para efectos de la liquidación del presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** como mínimo la siguiente documentación:

- ✓ Certificado de Existencia y representación legal de cada **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** en el evento en que ello proceda.
- ✓ Acta de finalización de obra suscrita por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR,** y el **INTERVENTOR**.
- ✓ Costo total de la obra, clasificado en Plan Único de Cuentas para Fideicomisos.
- ✓ Paz y Salvo de Valorización, si hay lugar a ello.
- ✓ Estado de cuenta del impuesto predial de los últimos cinco (5) años del inmueble sobre el cual se llevó a cabo el proyecto; en caso de que los inmuebles fueren los resultantes de la constitución de la urbanización o de loteo del Proyecto según sea el caso, acreditar el pago de dicho impuesto por lo años en que los mismos estuvieron en cabeza del **FIDEICOMISO**.
- ✓ Acta de entrega de las zonas comunes en tres (3) ejemplares firmadas por el constructor, el **INTERVENTOR**.
- ✓ Acta de entrega de zonas de cesión de espacio público firmada por **EL FIDEICOMITENTE** y la autoridad competente para el recibo, cuando hubiere lugar a ella.
- ✓ Certificado de tradición y libertad de los inmuebles resultantes del Proyecto donde se evidencie la transferencia del cien por ciento (100%) de las unidades, o el formulario de calificación emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro (Antioquia).
- ✓ Acta de recibo a satisfacción por parte del **FIDEICOMITENTE APORTANTE**

39

FIDUCIARIA CENTRAL S.A.

(Municipio de El Carmen de Viboral), donde se certifique el cumplimiento de la obra realizada por el **FIDEICOMIENTE CONSTRUCTOR**

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

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

29.1. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** Asumirá los costos necesarios para la transferencia de los inmuebles a que haya lugar si ya hay unidades inmobiliarias construida, sino se restituirá al **FIDEICOMITENTE APORTANTE** Municipio de El Carmen de Viboral, para cubrir los pasivos que subsistan a cargo del **FIDEICOMISO** y la cancelación de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR.**

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

29.3. En caso que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** no cumpla esta obligación dentro del plazo estipulado, **LA FIDUCIARIA** procederá a diligenciar, de acuerdo con las instrucciones otorgadas, el pagaré suscrito en blanco por éste y a cobrarlo.

29.4. Dado el caso **LA FIDUCIARIA,** transferirá los inmuebles fideicomitidos con las obras hasta ese momento adelantadas a quien corresponda, para lo cual procederá al otorgamiento de la escritura pública respectiva.

29.5. Evento en el cual, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entrará a responder a cada uno de las personas vinculadas al **PROYECTO** por la suma de dinero entregadas para la ejecución del **PROYECTO,** así como los gastos y costos que se llegaren a generar por dicha situación.

CAPÍTULO IX
DOMICILIO

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

Fiduciaria Central

EL FIDEICOMITENTE APORTANTE Y BENEFICIARIO

Dirección: Calle 31 # 30-06
Teléfono: 5432000 ext. 103
Ciudad: EL CARMEN DE VIBORAL - Antioquia
Email: alcaldia@elcarmendeviboral-antioquia.gov.co

LA FIDUCIARIA:
Dirección: Carrera 43 C No. 7D -09 El Poblado
Teléfono: 444 92 49
Ciudad: Medellín
Correo Electrónico: fiduciaria@fiducentral.com

EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR se obliga a informar oportunamente por escrito el cambio de su dirección o correo electrónico a **LA FIDUCIARIA** y en todo caso a mantener actualizada dicha información.

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

41

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

2. Si el objeto del contrato se agotó, o de conformidad con el presente contrato se hace imposible el cumplimiento del mismo, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

A) Si existieren recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a **LA FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende

FIDUCIARIA CENTRAL S.A

en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en el Fondo Abierto que administra la **FIDUCIARIA**, siempre y cuando se hubieren atendido todos los costos y gastos del **FIDEICOMISO**.

B) Si existen inmuebles o muebles en el **FIDEICOMISO**, que de conformidad con el presente contrato deban ser transferidos a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS**, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a la **FIDUCIARIA** para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR y/o BENEFICIARIOS** según corresponda, otorgue la escritura pública en el caso de los inmuebles, o celebre el documento privado de transferencia en el caso de los muebles, en virtud de la cual le sea transferido el bien inmueble a título de restitución de aporte o de beneficio, respectivamente.

CAPÍTULO X
REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO

TRIGÉSIMA PRIMERA.- CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO.- EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR 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 las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la unidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la **CIFIN**, y las normas legales que regulan la materia.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **CIFIN** -, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

CAPÍTULO XI
DIFERENCIAS

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DIFERENCIAS: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento dispondrán de un término de quince