***VERSION APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA MEDIANTE OFICIO 2019016418-005-000 DEL 13-03-2019***

 **CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO**

**PROYECTO:**

**ETAPA:**

**[●]:, AREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA** **M2**

**[●],: AREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA M2**

**[●],:** **AREA PRIVADA CONSTRUIDA M2 AREA TOTAL CONSTRUIDA M2**

|  |
| --- |
| **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** |
| Nombre:  | Nombre:  |
| C.C. / NIT  | C.C. / NIT  |
| Dirección:  | Dirección:  |
| Teléfono:  | Teléfono:  |
| Correo electrónico:  | Correo electrónico  |
| Nombre:  | Nombre:  |
| C.C. / NIT  | C.C. / NIT  |
| Dirección:  | Dirección:  |
| Teléfono:  | Teléfono:  |
| Correo electrónico:  | Correo electrónico  |
| Cualquier devolución de recursos que se deba hacer a los BENEFICIARIOS DE ÁREA se realizará en la cuenta bancaria No. :\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del banco [\_\_\_\_\_\_] cuyo titular es el beneficiario de área \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. |

**\*EN LA CLÁUSULA NOVENA SE ESTABLECE UNA PENALIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, EQUIVALENTE AL [\_\_\_\_\_\_\_] POR CIENTO (\_\_\_\_ %) DEL VALOR TOTAL DE LOS APORTES QUE SE OBLIGA A ENTREGAR EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA AL FIDEICOMISO, CUYA EXISTENCIA CONOCE Y ACEPTA EL( LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA CON LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO.**

**\*\* EN LA CLÁUSULA DÉCIMA SE ESTABLECE UNA CLÁUSULA PENAL POR EL INCUMPLIMIENTO DE EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) Y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA EQUIVALENTE AL [\_\_\_\_\_\_\_] POR CIENTO (\_\_\_\_ %) DEL VALOR TOTAL DE LOS APORTES QUE SE OBLIGA A ENTREGAR EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA AL FIDEICOMISO, CUYA EXISTENCIA CONOCE Y ACEPTA EL( LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA CON LA SUSCRIPCIÓN DE ESTE CONTRATO.**

**\*\*\*LAS PENALIDADES ESTABLECIDAS EN LA CLÁUSULA NOVENA Y DÉCIMA SON EXCLUYENTES RESPECTO DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.**

Entre los suscritos, **(i) [●],**, quien en los sucesivo y para todos los efectos de este documento se denominará **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S);** y **(ii)** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** debidamente identificado(s) al pie de su firma, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes:

**ANTECEDENTES**

1. Que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) es \_\_\_\_\_\_\_\_\_ dedicada al desarrollo, construcción, promoción, y comercialización de proyectos inmobiliarios, y que cuenta con conocimientos técnicos y amplia experiencia en la ejecución de este tipo de proyectos.
2. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) planean desarrollar un proyecto inmobiliario de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, realizando éstos directamente las actividades de comercialización, gerencia y construcción.
3. Que mediante \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_en calidad de FIDEICOMITENTE y CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, se suscribió un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA **\_\_\_\_\_** en adelante el FIDEICOMISO, con el fin de llevar a cabo el proyecto inmobiliario denominado .
4. El(los) INMUEBLE(S) sobre el (los) cual(es) se desarrollará el proyecto, tendrá las siguientes particularidades: \_\_\_\_.
5. En el FIDEICOMISO, quedó previsto que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) **puede(n) vincular terceros** al FIDEICOMISO, bajo la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, quienes **quedarán vinculados con respecto al beneficio que corresponda al FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO** en una o varias Unidades Inmobiliarias y en el porcentaje de copropiedad que a ellas les corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el PROYECTO. **Por lo anterior lo que les corresponda a los EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por todo concepto en razón de la vinculación al FIDEICOMISO les será cubierto exclusivamente al momento de la transferencia, en esa(s) determinada(s) unidad(es) y en los derechos en la copropiedad**.
6. Que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desean vincularse como tal(es) al FIDEICOMISO, mediante la realización de aportes de capital al mismo, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) haga entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que LA FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO, le(s) efectúe la transferencia del derecho de dominio de la(s) misma(s), a título de beneficio en fiducia mercantil, mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como responsable(s) de la comercialización, gerencia, construcción y enajenación del PROYECTO**.
7. El PROYECTO consiste en un desarrollo inmobiliario conformado por, \_\_\_\_\_\_\_\_ que se someterá al régimen de propiedad horizontal y se denominará \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el cual se desarrollará sobre los inmuebles mencionados en el antecedente **III** de este documento. **La distribución definitiva del número de bienes de dominio privado, la destinación, las especificaciones, diseños urbanísticos y arquitectónicos y demás características del proyecto, serán definidos exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) quien(es) es (son) el (los) obligados a informar esta situación a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a la FIDUCIARIA**.

Espacio para incluir más consideraciones y particularidades

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA. OBJETO:** El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA **son vinculados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** al FIDEICOMISO mediante la realización de aportes de capital al mismo, que les confieren el derecho a recibir como beneficio la propiedad de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) que les será transferida por el FIDEICOMISO y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), una vez cumpla con las obligaciones a su cargo, especialmente la realización de la totalidad de los aportes que se comprometen a efectuar a favor del FIDEICOMISO. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de que **las funciones de LA FIDUCIARIA en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del PROYECTO, la cual es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**. La descripción, especificaciones, diseños y demás características generales del PROYECTO y específicas de las la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) por la(s) que opta por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, han sido definidas por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el **Anexo Uno**, que hace parte del presente contrato, el cual se obligan a entregar **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)** a la FIDUCIARIA como uno de los requisitos para perfeccionar la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA al FIDEICOMISO.

Teniendo en cuenta que las actividades de gerencia, construcción, enajenación, promoción y comercialización del PROYECTO están a cargo de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S); LA FIDUCIARIA y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA **no contraen** obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO. Los derechos y obligaciones de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA bajo el presente contrato y bajo el contrato de fiducia se contraen a (i) la realización de los aportes de capital,; (ii) el cumplimiento de las demás obligaciones previstas en este contrato y (iii) una vez hayan concluido las obras, recibir a título de beneficio fiduciario las unidades inmobiliarias que ha(n) quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa(s) unidad(es) le(s) corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido los inmuebles sobre los cuales se ejecute el PROYECTO.). El presente documento no constituye promesa de compraventa.

**Parágrafo 1:** Las partes reconocen y aceptan que, como figura propia de los contratos de fiducia de administración inmobiliaria, la vinculación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA al Fideicomiso se rige primariamente por las cláusulas establecidas en este contrato y en el contrato de fiducia; y en lo no previsto en ellas por las normas del Título XI del Código de Comercio. El presente contrato no constituye promesa de compraventa ni una compraventa de cosa futura.

**Parágrafo 2:** Las partes reconocen y aceptan que la finalidad de este contrato y del contrato de fiducia cuyo texto declaran conocer, es habilitar un instrumento fiduciario mediante el cual, una vez finalizado el PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), y según las condiciones establecidas en el contrato de fiducia, se distribuyan los beneficios fiduciarios entre los BENEFICIARIOS DE ÁREA y LOS FIDEICOMITENTES, respectivamente, mediante: (i) la transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS conforme lo establecido en este contrato y las instrucciones de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), y (ii) la restitución de los aportes y la transferencia de los excedentes que eventualmente se generen en el FIDEICOMISO, a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIO(S) del FIDEICOMISO .

**Parágrafo 3:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA únicamente adquirirán la calidad de beneficiarios del FIDEICOMISO respecto de las UNIDADES INMOBILIARIAS una vez cumpla con las obligaciones que a su cargo se desprenden de este documento, los demás excedentes del FIDEICOMISO serán de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y BENEFICIARIO(S) y/o de quien éste instruya.

**SEGUNDA. APORTE DE RECURSOS:** **APORTE DE RECURSOS:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a aportar al FIDEICOMISO, una suma de $  **,** así:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Los recursos deberán ser aportados al FIDEICOMISO en las cuantías y oportunidades establecidas en el “**CRONOGRAMA DE APORTES” ANEXO DOS** del presente contrato. LA FIDUCIARIA deberá administrar los dineros que aporte(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Toda vez que los recursos se destinarán al desarrollo del proyecto inmobiliario.

La no realización de los aportes de capital por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las fechas establecidas, podrá dar lugar a las sanciones previstas por incumplimiento en este contrato.

Los recursos deberán ser entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO conforme a los procedimientos establecidos por la FIDUCIARIA, dentro de los cuales se encuentra: transferencia electrónica a su cuenta de inversión en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA a través del portal PSE de LA FIDUCIARIA y desde cualquier entidad bancaria; o realizando pagos referenciados en cualquier oficina de la red de bancos con que cuenta LA FIDUCIARIA mediante la utilización de la tarjeta o volante de recaudo que le(s) sea asignada en la sala de negocios del PROYECTO. El aporte de recursos podrá realizarse en efectivo o mediante cheque.

**EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), sus empleados o agentes, NO podrán recibir directamente los dineros provenientes de aportes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA por cuanto aquellos se recibirán directamente en las cuentas de inversión que cada BENEFICIARIO DE ÁREA constituya en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA administrado por la FIDUCIARIA.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n) que los aportes de dineros única y exclusivamente se realizarán al FIDEICOMISO.

**PARÁGRAFO 1.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que acepta(n) que los recursos que entrega(n) se imputen primeramente a los intereses que tenga(n) pendiente(s) de cancelar, si los hubiere y el excedente a los recursos adeudados.

**PARÁGRAFO 2.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de sus aportes los hayan de cubrir mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirán la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramiten el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del FIDEICOMISO, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia. El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y su no otorgamiento no los exime de la cancelación de los recursos que se comprometieron a aportar y por ende faculta a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a adelantar y a tramitar ante la entidad financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la entrega de la Unidad Inmobiliaria, el préstamo referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la institución financiera le fije, igualmente se obliga(n) a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). No obstante, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura y entrega del Inmueble, para la cual fue citado, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar intereses al FIDEICOMISO a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma y entrega del Inmueble hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento. Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de leasing, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán al FIDEICOMISO, durante los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha establecida para la entrega del inmueble, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que EL FIDEICOMISO reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días antes mencionados la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagará al FIDEICOMISO intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no se hace(n) responsable(s) de garantizar su aprobación.

**PARÁGRAFO 3.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito tales como avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito aludido. El cobro de estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por parte de la correspondiente entidad financiera o de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, según se pacte entre éstos, para lo cual LA FIDUCIARIA a petición de aquel, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

**PARÁGRAFO 4.** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) hacer efectiva la cláusula penal estipulada más adelante, si la entidad financiera desistiere o negare el préstamo por una cualquiera de las siguientes causas:

- Por falsedad, reticencia o ambigüedad en la información que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA presentó(presentaron).

**-** Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no allegare(n) en el tiempo oportuno los documentos adicionales que le fueron exigidos.

**-** Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA esté(n) reportado(s) ante una o varias centrales que manejen o administren bases de datos del sector financiero, comercial, inmobiliario, o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.

**-** Porque EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA adquiera(n) con posterioridad a la fecha de suscripción de este contrato, otras deudas que a criterio de la entidad financiera afecten su capacidad de endeudamiento

**PARÁGRAFO 5. DOCUMENTOS DE GARANTÍA.** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública, todos los documentos que a juicio de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) con ocasión del presente contrato, así como también EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones a favor del banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

**TERCERA. ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS:** En desarrollo del presente contrato, LA FIDUCIARIA administrará los recursos aportados por LO(S) BENEFICIARIO(S) DE AREA, en una cuenta de inversión a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva FIDUCREDICORP VISTA, cuyo Prospecto y Reglamento EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer y aceptar. Los recursos serán transferidos al FIDEICOMISO como aporte de capital por cuenta de LO(S) BENEFICIARIO(S) DE AREA, una vez se acredite EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO de que trata la cláusula CUARTA siguiente, y por lo tanto los mismos estarán a disposición del FIDEICOMITENTE para destinarlos al proyecto.

Tendiendo en cuenta que FIDUCREDICORP VISTA es un fondo de naturaleza abierta sin pacto de permanencia, **instruyo y autorizo a la FIDUCIARIA para que restrinja mi(nuestra) libre disposición de los recursos depositados en la cuenta de inversión abierta a mi nombre en dicho fondo**, mientras dure el plazo pactado para la obtención de las CONDICIONES DE GIRO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

**CUARTA. CONDICIONES DE GIRO:** LA FIDUCIARIA transferirá al FIDEICOMISO los recursos aportados por cada BENEFICIARIOS DE ÁREA y los pondrá disposición de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el desarrollo del PROYECTO, una vez se acredite el cumplimiento de las condiciones de giro que constan en el contrato de fiducia mercantil FAI  y que se indican a continuación:

1. La designación del INTERVENTOR.
2. La entrega a la FIDUCIARIA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente, de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda de la respectiva PROYECTO.
3. La entrega por parte de los FIDEICOMITENTES, de un número mínimo de CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmadas por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, cuyos recursos sean suficientes para adelantar la construcción de la respectiva etapa del PROYECTO, que para esta Etapa está determinado en un [●] por ciento ([●]%) del total de las [unidades/ proyectado de los aportes] de la respectiva etapa del PROYECTO. El referido porcentaje ha sido establecido por los FIDEICOMITENTES, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. No se contarán para la certificación de este punto, los canjes o CONTRATOS DE VINCULACIÓN que celebren los FIDEICOMITENTES con proveedores, socios, administradores, parientes de hasta tercer grado de consanguinidad y segundo de afinidad, salvo cuando éstos hayan aportado los recursos cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al FIDEICOMISO.
4. La existencia y entrega a la FIDUCIARIA de la licencia de construcción ejecutoriada de la respectiva etapa del PROYECTO.
5. La entrega a la FIDUCIARIA de factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios necesarios para el PROYECTO.
6. Carta de aprobación del crédito, cupo de crédito o cualquier financiación que sea otorgada por una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del FIDEICOMITENTE o del FIDEICOMISO. Adicionalmente, se deberá entregar Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, el Revisor Fiscal o Contador (según corresponda), en la cual conste: (i) que el PROYECTO es viable desde el punto de vista técnico y financiero; (ii) que al momento de acreditación de las condiciones el número de BENEFICIARIOS DE ÁREA presentados para cumplir con la condición comercial corresponde al definido previamente por el FIDEICOMITENTE y que respecto de esas vinculaciones no se han presentado desistimiento.
7. La presentación a LA FIDUCIARIA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, acompañadas de su correspondiente comprobante de pago, constituidas por el GERENTE, por los amparos todo riesgo en construcción, que comprendan como mínimo los daños a las maquinarias, a la obra y riesgos de responsabilidad civil y cuyo beneficiario del amparo sea el FIDEICOMISO, sin perjuicio de la existencia de otros beneficiarios como lo serían los mismos FIDEICOMITENTES y la entidad financiera que eventualmente llegaré a financiar el PROYECTO mediante un crédito constructor.
8. La entrega a la FIDUCIARIA del certificado de libertad y tradición del INMUEBLE con menos de treinta (30) días de expedición en el que conste que la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO es su única propietaria y que se encuentra libre de gravámenes y limitaciones. Igualmente, se deberá entregar un estudio de títulos actualizado y elaborado por un abogado externo del FIDEICOMITENTE, en el cual se emita con concepto favorable del abogado que lo realice y en el que conste que la tradición del INMUEBLE es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones, salvo el que se constituya para garantizar los créditos que otorgue la entidad financiera para el desarrollo del PROYECTO o de la respectiva etapa.

Que los FIDEICOMITENTES se encuentren al día en sus obligaciones de pago por concepto de remuneración fiduciaria

El término para la culminación de la ETAPA PREVIA, es de   meses, los cuales se contarán a partir del día**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**. Dicho término podrá ser prorrogado automáticamente por **\_\_\_\_\_**meses adicionales, **situación que se da a conocer a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde la fecha de firma de este contrato y que es aprobada por estos mediante la suscripción de este documento**

Asimismo, el término para la ETAPA DE COSTRUCCIÓN es de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  meses contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO**.**

**PARÁGRAFO PRIMERO: CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** En caso de cumplimiento de las condiciones arriba mencionadas, LA FIDUCIARIA pondrá los recursos aportados s por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA junto con los rendimientos producidos, a disposición de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para el desarrollo del PROYECTO, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA en el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: DEVOLUCIÓN DE LOS RECURSOS POR VENCIMIENTO DEL PLAZO Y NO ACREDITACIÓN DE LAS CONDICIONES DE GIRO:** En el evento en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no acrediten el cumplimiento de las condiciones dentro de los plazos establecidos en la presente cláusula, incluida la prórroga automática, la FIDUCIARIA levantará la restricción de retiro de recursos de las cuentas de inversión de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en FIDUCREDICORP VISTA, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que debieron haberse cumplido y, si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA lo solicita(n) le(s) entregará los recursos invertidos, junto con los rendimientos financieros que se hubieren generado por la inversión de los recursos, previa deducción de las comisiones, gastos, impuestos y demás conceptos que trata el Reglamento de FIDUCREDICORP VISTA y sin que se considere incumplimiento alguno por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), por lo que no habrá lugar a reclamación de algún tipo de indemnización de perjuicios o pago de la cláusula penal establecida más adelante.

**PARÁGRAFO TERCERO: MODIFICACIONES A LAS CONDICIONES DE CONDICIONES DE GIRO.** En el evento que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) requiera realizar modificaciones al contrato de fiducia mercantil que impliquen variación de lasCONDICIONES DE GIRO, se requerirá aceptación previa y escrita de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

En caso de requerir ampliar **el término para acreditar el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO previstas en el presente contrato, bastará con la notificación que de esta situación realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por correo certificado a la dirección registrada en este contrato. Una vez notificados, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA contarán con un término de QUINCE (15) días hábiles para retirarse del PROYECTO sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que el BENEFICIARIO DE ÁREA manifieste su voluntad de retirarse del PROYECTO, se entenderá que está de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las CONDICIONES DE GIRO**. **En este evento, es obligación de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) presentar a la FIDUCIARIA los soportes de la notificación.**

**PARÁGRAFO CUARTO: RENDIMIENTOS FINANCIEROS:** Se precisa que para efectos fiscales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se entiende como beneficiario de los rendimientos que eventualmente se generen por la inversión de los recursos en FIDUCREDICORP VISTA y por tanto, será el sujeto pasivo de las cargas tributarias asociadas a dicha inversión hasta la fecha en que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) acredite(n) el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA instruye(n) a la FIDUCIARIA para que, en el evento de cumplirse las CONDICIONES DE GIRO, los rendimientos generados por la inversión en FIDUCREDICORP VISTA sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTES aclarando que en ningún caso serán considerados un abono a los aportes que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a efectuar a favor del FIDEICOMISO.

**QUINTA. VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se tendrán como tal(es) para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO, y en tal virtud, una vez (i) realizada la totalidad de los aportes de capital a que se obligan en el cronograma de aportes contenido **“CRONOGRAMA DE APORTES” ANEXO 2** del presente documento y (ii) una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO;** para que, terminado EL PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), le(s) sea transferido el dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) mencionadas en la primera página del presente documento, transferencia que hará LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único(s) responsable(s) de la comercialización, construcción, enajenación desarrollo del PROYECTO y del saneamiento legal. La nomenclatura e identificación de(l)(los) inmueble(s) es provisional, la definitiva será la que asigne la entidad administrativa correspondiente.

**SEXTA. CARACTERÍSTICAS DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S):** La descripción detallada de la cabida del área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada que le(s) será transferida a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por el FIDEICOMISO, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido EL PROYECTO. Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones **Anexo Uno**. Es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño del PROYECTO puede(n) sufrir variaciones, no obstante lo cual EL PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial. Las dimensiones de muros, clóset, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el(los) inmueble(s).

**PARÁGRAFO:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) y acepta(n) que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, CDs con videos, imágenes, maquetas, planos y cualquier material expuesto por EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) no representan ni en diseño ni en calidad, al(a los) inmueble(s), ni al PROYECTO, toda vez que son única y exclusivamente una indicación aproximada del(los) inmueble(s) y podrán sufrir modificaciones menores, buscando el mayor beneficio para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, ya que son elementos artífices del autor.

**SÉPTIMA. GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan que el PROYECTO estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título. El administrador provisional de la Propiedad Horizontal será EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) hasta que se cumplan los presupuestos que señale la ley para tal efecto. EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) garantiza(n) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que la entrega del inmueble a que hace referencia este contrato se hará libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas servidumbres necesarias para dotar de servicios públicos el proyecto y del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de un establecimiento de crédito que financie la construcción. En todo caso EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), se obliga(n) a cancelar dicho gravamen en cuanto se refiere a la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, antes o simultáneamente con la transferencia del dominio de dicha unidad.

**OCTAVA. DECLARACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato acepta(n) que el PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre el(los) bien(es) inmueble(s) que será(n) transferido(s) al FIDEICOMISO, **es responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), quien(es) por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierde tal calidad, y que LA FIDUCIARIA será la titular de los bienes que conformen el FIDEICOMISO, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en virtud de la presente vinculación**, igualmente EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer, entender y aceptar que:

1. LA FIDUCIARIA no tiene ninguna injerencia en la determinación del CONDICIONES DE GIRO, la cual es responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).
2. Es responsabilidad exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTES destinar los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA al desarrollo del PROYECTO. Por tal razón, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se encuentra obligado a certificar semestralmente a la FIDUCIARIA que los recursos se destinaron al cumplimiento del objeto del contrato de fiducia mercantil conforme lo establece la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
3. LA FIDUCIARIA **no es responsable de la comercialización, enajenación, promoción, construcción, gerencia, interventoría de EL PROYECTO**, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
4. LA FIDUCIARIA verificará antes de permitir que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) dispongan de los recursos entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA para el desarrollo del PROYECTO, que se encuentren cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, **precisando que la FIDUCIARIA no es responsable de los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos,** **permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, responsabilidades que están en cabeza de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).**
5. Que el presente negocio jurídico celebrado entre EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no se trata de una promesa de compraventa o contrato de compraventa y que por lo tanto representa una calidad sui generis a través de la cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA aportan capital al FIDEICOMISO, con el fin de adquirir un beneficio otorgado por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) que se materializará en la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) aquí pactadas, una vez terminado el PROYECTO y cumplidas las obligaciones a cargo del BENEFICIARIO DE ÁREA.
6. Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que **la FIDUCIARIA no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y por tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en la anterior declaración**.
7. Que he (hemos) recibido la Cartilla Inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la cual se encuentra a disposición para ser consultada la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com.
8. Que conozco (conocemos) los riesgos asociados a la inversión de nuestros recursos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto FIDUCREDICORP VISTA, toda vez que he (hemos) recibido copia del Prospecto y Reglamento del mismo, información que igualmente se encuentra a disposición para ser consultada por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en la página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com . La FIDUCIARIA no garantiza rentabilidad de las inversiones y 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(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
9. He(hemos) recibido en la sala de negocios del PROYECTO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo el FIDEICOMITENTE con respecto al desarrollo de éste; quién llevará a cabo la tesorería del mismo.
10. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer y aceptar el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FAI \_\_.
11. Que acepto (aceptamos) que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) adoptar cambios en el PROYECTO, con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas, en el evento de requerirse, y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Los cambios podrán ser generados, por ejemplo, en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la licencia de urbanización y/o construcción, o por exigencias técnicas, o de acuerdo a las necesidades comerciales del PROYECTO por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), o por cambios en las exigencias del mercado, o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. **No es obligación de LA FIDUCIARIA el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir EL PROYECTO, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).**
12. Que acepto (aceptamos) que el área total construida señalada en la parte inicial de este documento podrá aumentar o disminuir hasta en un \_\_\_\_ con relación al área total construida señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**. En este evento habrá lugar al aumento o disminución del valor que el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligó(obligaron) a aportar al FIDEICOMISO teniendo como base el valor por metro cuadrado asignado a la unidad inmobiliaria, aumentando o disminuyendo el precio si el área total construida fuere superior o inferior. Si la diferencia es mayor al \_\_\_\_\_\_ sin que tampoco se considere incumplimiento para ninguna de las partes, podrá(n) EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desistir del presente contrato sino es de su conformidad el área total construida final y la FIDUCIARIA previa instrucción de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) le(s) reintegrará(n) las sumas aportadas.

**NOVENA. INCUMPLIMIENTO DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:** Sin perjuicio de las demás causales estipuladas a lo largo de este documento se entiende que existe incumplimiento de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA cuando: (i) incurre(n) en mora superior a \_\_\_\_\_\_\_\_ días en una cualquiera de las cuotas establecidas en el “**CRONOGRAMA DE APORTES” ANEXO DOS** del presente contrato, (ii) solicitan la terminación, desistimiento o retiro del presente contrato antes del vencimiento del plazo pactado para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO o con posterioridad al cumplimiento de estas; (iii) se abstiene de tramitar el crédito en caso de requerirlo, (iv) no comparezca(n) oportunamente a la firma de la escritura de transferencia a título de beneficio. En estos eventos LA FIDUCIARIA por instrucción de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) devolverá(n) dentro de los quince (15) días siguientes a dicha instrucción, los recursos que hubiere aportado EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, previo descuento del valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) y de una suma igual al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por ciento (**\_\_\_\_\_\_\_** %) del valor total de los aportes que se compromete(n) a entregar EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato a título de pena a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). En el evento en que el valor de las sumas entregadas sea inferior a dicho monto, LA FIDUCIARIA entregará a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) dichos recursos junto con sus rendimientos, y en todo caso no será responsable de realizar ninguna gestión de cobro por el valor que resulte como diferencia. Ocurrida la mora antes establecida y/o el desistimiento o retiro del(los) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, por la autonomía de la voluntad de las partes se acuerda que se terminará todo vínculo jurídico derivado del presente contrato y EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrá(n) vincular con relación al(los) beneficio(s) de que trata(n) el presente contrato, otros terceros. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos.

**PARÁGRAFO:** Los recursos que le correspondan a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberán consignarse en la cuenta **indicada en la parte inicial de este documento**. En el evento que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no proporcionen al momento de la firma de este contrato el número de la cuenta bancaria en la cual recibirá los recursos, autoriza expresamente a la FIDUCIARIA para que, tales recursos sean transferidos a una cuenta de inversión en FIDUCREDICORP VISTA a nombre de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, los cuales se administrarán allí hasta la fecha en que sean solicitados por el titular, quien deberá surtir el proceso de actualización de datos o vinculación ante la FIDUCIARIA, según corresponda y en caso de requerirse.

**DÉCIMA. CLÁUSULA PENAL:** El incumplimiento de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y/o de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de la totalidad o de alguna o algunas de las obligaciones derivadas del presente contrato, dará derecho a la parte que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir, para exigir inmediatamente a título de pena aplicable a quien no cumplió o no se allanó a cumplir, el pago de una suma de dinero equivalente al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por ciento (**\_\_\_\_\_\_\_** %) del total de las sumas que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar a EL FIDEICOMISO. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los quince (15) días calendario siguientes proceda a cumplir lo que le corresponda. Si vencido este plazo persiste el incumplimiento, la parte que cumplió o se allanó a cumplir podrá exigir la suma antes pactada como cláusula penal. Por el pago de la pena no se extingue la obligación principal, la cual podrá ser exigida separadamente. El contratante que hubiere cumplido o se hubiere allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso de que el otro no cumpla o no se allane a cumplir lo que le corresponde, bien el cumplimiento del contrato o bien la resolución de este. En ambos casos, juntamente con el cumplimiento o la resolución, tendrá derecho el contratante cumplido a pedir el pago de la pena, tal como lo permite el artículo 870 del Código de Comercio. **La aplicación de las penas establecidas en la cláusula novena anterior y la presente, son excluyentes entre sí respecto de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

**PARÁGRAFO**: En los eventos de incumplimiento, retiro o desistimiento de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) no procederá el cobro de sanción alguna frente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

**DÉCIMA PRIMERA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de la(s) unidad(es) a la(s) que constituye(n) el beneficio en este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por LA FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO, por **EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) como único(s) responsable(s) de la comercialización, enajenación, construcción, desarrollo del PROYECTO y del saneamiento** legal y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe(n) EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos tres (3) días calendario de anticipación a la fecha prevista para la firma de la escritura, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente, por lo cual debe entregar en el tiempo requerido la respectiva carta de aprobación del crédito. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda en el evento en que aún existan aportes pendientes. LA FIDUCIARIA otorgará la Escritura Pública por fuera del despacho notarial, si es del caso de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983. Será responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener disponibles los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia.

Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se negare(n) a firmar la Escritura Pública de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, si transcurrido este plazo no comparecen a la firma de la citada escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar a favor de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) una remuneración de un (1) salario mínimo legal mensual vigente pagadero mes vencido por cada mes o fracción que transcurra entre el vencimiento de los cinco (5) días y la firma de la Escritura Pública por su parte. También se causará esta remuneración en el evento en que EL BENEFICIARIO DE AREA no solicite ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la Escritura Pública de transferencia de dominio a título de beneficio, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en la que le sean entregadas las copias de la Escritura Pública extendidas para tal fin. Teniendo en cuenta que la transferencia podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la unidad será por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir del instante en que se adeude dicho impuesto.

**DÉCIMA SEGUNDA. ENTREGA MATERIAL:** La entrega material de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) la efectuará directamente EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sin participación de la FIDUCIARIA, y está prevista para dentro de  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  meses, contados a partir del cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREAcumpla(n) con todas sus obligaciones, incluyendo:

1. La definición de las reformas en las fechas que indique la gerencia y de su pago oportuno.
2. El cumplimiento de los aportes a los que se obliga.
3. Tener aprobado el crédito o leasing habitacional, en caso de requerirse.

No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, un plazo de gracia de tres (3) meses calendario adicionales, contados a partir de la fecha antes estipulada. Transcurrido el plazo de gracia adicional sin que se hubiere efectuado la entrega, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deberá reconocer y pagar a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA durante un término máximo de tres (3) meses, contados a partir de la fecha del vencimiento del plazo de gracia en mención, a título de compensación por todos los perjuicios que pudiere sufrir en razón de la demora, una suma mensual equivalente al DTF +1 del total de las sumas que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya aportado al FIDEICOMISO. Esta suma se considera por las partes completamente indemnizatoria y en consecuencia, no habrá lugar a que en este evento EL BENEFICIARIO DE ÁREA aduzca incumplimiento de las obligaciones contraídas en su favor por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

La entrega material se perfeccionará mediante acta suscrita exclusivamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y no será responsabilidad de la FIDUCIARIA la aprobación, revisión u objeción del acta respectiva por tratarse de una actividad ajena al FIDEICOMISO. No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria, por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto si se abstienen de recibir la unidad sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). En el evento de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) entregar el inmueble antes de que sea desembolsado el crédito hipotecario y/o firmado la escritura pública de transferencia, la entrega se hará a título de mera tenencia, quedando la obligación para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de comparecer a la firma de la escritura pública una vez sea requerido por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

**PARÁGRAFO 1:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) la serie de gestiones que debe realizar EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la realización del proyecto de construcción, tales como importación de maquinaria, obtención de materiales, trámites ante las entidades administrativas, imprevistos en las fundaciones, condiciones climatológicas difíciles los cuales podrían constituirse en elementos de fuerza mayor que pudieran retrasar la ejecución del proyecto en determinado momento. No obstante lo anterior, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se obliga(n) a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato, siendo causal eximente de su responsabilidad, cualquier evento que pueda retrasar la construcción, lo cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n), previa la comprobación de los hechos.

**PARÁGRAFO 2:** La fecha de entrega del(los) inmueble(s) podrá(n) posponerse, sin que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) incurra(n) en incumplimiento, en los siguientes eventos, debidamente justificados:

1. Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción.
2. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) para la ejecución del PROYECTO.
3. Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción.
4. Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, gas en las zonas comunes, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores, o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales.
5. Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del PROYECTO, ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo.
6. Por imprevistos al momento de la ejecución de las fundaciones de los Edificios que conforman EL PROYECTO, que no pudieran preverse al momento de los estudios de suelos y demás estudios técnicos.
7. Por retrasos en los aportes a los que está(n) obligado(s) EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, conforme al Cronograma de Aportes que se indica al inicio del presente contrato.
8. En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega del (de los) inmueble (s) se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en el presente parágrafo.

**PARÁGRAFO 3:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) desde este momento cualquier modificación menor en el diseño o los acabados, reformas al reglamento de propiedad horizontal o revisión de áreas que realice EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) al(los) inmueble(s) por requerimiento técnicos o de mercado, y se compromete(n) así mismo a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) considere(n) convenientes.

**PARÁGRAFO 4:** Las garantías de calidad que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) otorgue(n) al(a los) inmueble(s), expirarán de inmediato exonerando a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe el(los) inmueble(s), por su cuenta y riesgo, efectúe(n) modificaciones o ampliaciones en el(los) mismo(s).

**PARÁGRAFO 5**: **Reformas:** El FIDEICOMITENTE, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los BENEFICIARIOS DE ÁREA pretenda introducir por su cuenta a los inmuebles que le correspondan en EL PROYECTO. En este deberá incluirse el proceso de aprobación, forma de calcular el costo ocasionado por las reformas, la manera de determinar el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago. EL BENEFICIARIO DE ÁREA acepta que, en el caso de efectuarse reformas a Las Unidades Inmobiliarias, el plazo para la entrega será de tres (3) meses adicionales a los indicados la presente cláusula. No obstante, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) podrán pactar con EL(LOS) FIDEICOMIENTE(S), un plazo diferente para la entrega material, que dependerá del número y complejidad de las mismas.

**DÉCIMA TERCERA. GARANTÍAS:** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) en su calidad de desarrollador y enajenador de vivienda, de manera exclusiva y excluyente, sin involucrar la responsabilidad de la FIDUCIARIA y del FIDEICOMISO, otorga las siguientes garantías:

**AL MOMENTO DE LA ENTREGA.**

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones etc. en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, solamente serán atendidos si estos quedan registrados en el inventario de entrega.

**GARANTÍA SOBRE BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS:** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por doce (12) meses, contados a partir de la fecha de entrega de las Unidades Inmobiliarias, los acabados y líneas vitales, el buen funcionamiento de las mismas, obligándose a efectuar las reparaciones que ocurran en los acabados o instalaciones por hechos que sean de responsabilidad de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S). Los detalles de acabado o funcionamiento deberán ser informados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con el procedimiento indicado en el manual del usuario o manual de funcionamiento que se le entregará el día de la entrega material del (de los) inmueble(s). Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la Administración de la Copropiedad.

El deterioro derivado del uso y/o mal mantenimiento de los bienes comunes que hayan sido entregados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) antes de ser recibidos de manera definitiva por la comisión designada por la Asamblea de Propietarios para el efecto o por el Administrador definitivo para el efecto, será asumido por la Copropiedad. Por lo tanto, en el momento del recibo definitivo no podrá argumentarse el deterioro de dichos bienes comunes como una razón para no recibirlos o para exigir su reparación por parte de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

**GARANTÍA POR 10 AÑOS.** Será la derivada de la estabilidad de la estructura.

**EXCLUSIONES.** Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

Las observaciones que se registren en el inventario de entrega serán atendidas oportunamente por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

**DÉCIMA CUARTA. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES:** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), entregará(n) los bienes comunes de uso y goce general, a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**PARÁGRAFO:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del PROYECTO, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de los inmuebles según las actas o escrituras correspondientes.

**DÉCIMA QUINTA. CONOCIMIENTO DEL DESARROLLO POR ETAPAS Y MODIFICACIONES DEL PROYECTO**: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA expresamente manifiesta conocer y aceptar lo siguiente:

1. Que el PROYECTO inicialmente, se desarrollará constructivamente en **\_\_\_\_\_\_\_\_\_** etapas, sin que respecto a su ejecución total exista ningún compromiso por parte de EL(LOS) FIDEICOMIENTE(S)en cuanto al plazo de construcción de las etapas futuras, ni en cuanto a su concepción urbanística, o a su diseño arquitectónico o destinación de los bienes de dominio particular que se construyan. En consecuencia, EL(LOS) FIDEICOMIENTESpodrá(n) adoptar cambios en EL PROYECTO y en las etapas, con las debidas autorizaciones de las autoridades respectivas (en caso de requerirse) y con las solas limitaciones impuestas por las normas urbanísticas, sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido deEL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, salvo que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades inmobiliarias, y que le fueron presentados por EL(LOS) FIDEICOMIENTESa EL BENEFICIARIO DE ÁREA, los cuales éste(éstos) último(s) declara(n) conocer y aceptar.
2. Que las etapas conformarán una unidad residencial regida por un solo reglamento de propiedad horizontal. La adición de las etapas futuras no constituye una reforma al reglamento y por lo tanto, no requerirá del consentimiento de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA de la (s) anterior(es) etapa(s).
3. Que por ser un desarrollo por etapas, a través de una adición al reglamento de propiedad horizontal, se describirán por separado los bienes de dominio particular de cada etapa y se indicarán los bienes comunes ubicados en cada una, los cuales serán destinados al servicio de todos los propietarios de la urbanización.
4. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deja(n) expresa constancia que el área privada construida antes señaladas podrán aumentar o disminuir, por consideraciones técnicas, hasta en cinco por ciento (5%) con relación al área privada construida indicada en el reglamento de propiedad horizontal, sin que por ello se considere que ha habido incumplimiento de parte de EL(LOS) FIDEICOMIENTE(S).

**DÉCIMA SEXTA: GASTOS DE ESCRITURACIÓN:** Los gastos notariales de la Escritura Pública de transferencia del dominio serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad respecto de la cual se vinculan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que eventualmente garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

**DÉCIMA SÉPTIMA. IMPUESTOS Y OTROS GASTOS:** Serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**:**

**1. A PARTIR DE LA FECHA DE LA ENTREGA MATERIAL DE LA(S) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S).** Los gastos que se causen por servicios públicos como energía, acueducto, alcantarillado, tasa de aseo, gas, etc.; por impuesto predial, por cuotas de administración ordinarias o extraordinarias, así como intereses del crédito o intereses de subrogación, si los hubiere. En caso tal que EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) deban cancelar el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, para la consecución de los paz y salvos, que le permitan cumplir con la obligación de escriturar las unidades inmobiliarias, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) pagarle a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), al momento de la firma de la escritura, el valor que le corresponda por el lapso comprendido entre la entrega material de las unidades inmobiliarias y el último día facturado y pagado.

**2. DESDE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO:** Todos los impuestos distintos al impuesto predial, las tasas distintas a la tasa de aseo, las contribuciones de valorización, bien sea de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, y todas las demás contribuciones y gravámenes que sean establecidos, decretados y/o derramados por leyes, decretos, ordenanzas, acuerdos, resoluciones u oficios emanados de cualquiera de los órganos del poder público o de cualquier entidad oficial y que recaigan sobre el(los) inmueble(s) objeto de este contrato. Si la contribución y/o el gravamen se derrama antes del desenglobe en la correspondiente Oficina de Catastro, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA asumirá(n) su pago de acuerdo con el porcentaje de copropiedad que de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal le corresponda al(a los) inmueble(s). Si la contribución y/o el gravamen se derrama con posterioridad al desenglobe, será de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA el pago de la tarifa individual que se le asigne al (a los) inmueble(s). Si por exigencia de alguna entidad pública, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) se ve(n) obligado(s) a cancelar la totalidad de la contribución y/o del gravamen derramado, sin consideración a los plazos concedidos por la respectiva oficina de valorización, el valor del gravamen correspondiente al (a los) inmueble(s) objeto de este contrato, deberá ser pagado por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a más tardar el día de la entrega material o del otorgamiento de la escritura pública, según lo que primero ocurra.

**3. En el evento en que de acuerdo con la normatividad vigente la enajenación de la UNIDAD INMOBILIARIA esté gravada con IVA,** de manera previa a la suscripción de la escritura pública de transferencia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá trasladar al FIDEICOMISO los recursos dinerarios que se causen por este concepto. Sin el aporte de los recursos, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO no suscribirá la escritura pública sin que pueda endilgarse incumplimiento de su parte.

**DÉCIMA OCTAVA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS:** EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) hará(n) entrega del(los) inmueble(s) objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material. En ningún caso EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) será(n) responsables de las demoras en que puedan incurrir las empresas públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía, telefonía, entre otros.

**DÉCIMA NOVENA. REMUNERACIÓN:** LA FIDUCIARIA tendrá derecho por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO en FIDUCREDICORP VISTA a aplicar lo previsto en el Reglamento del mismo, el cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n).

**VIGÉSIMA. VIGENCIA:** El término de duración del presente contrato será equivalente al término de duración del contrato de fiducia mercantil que da origen al FIDEICOMISO.

**VIGÉSIMA PRIMERA. TERMINACIÓN:** Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por no cumplirse las CONDICIONES DE GIRO dentro del término previsto o sus prorrogas si las hubiere.
2. Por la terminación del contrato de fiducia mercantil que da origen al FIDEICOMISO **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.
3. Por la aplicación de las sanciones previstas en las cláusulas novena y décima previstas en el presente contrato.
4. En el evento previsto en el parágrafo primero de la cláusula cuarta, esto es, que el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA solicite los recursos antes del plazo indicado para el cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO, previa deducción de la cláusula penal.
5. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
6. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
7. Por la inclusión de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en cualquiera de las listas Clintón, Ofac o en cualquier lista para el control de lavado de activos y financiación del terrrorismo, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera.
8. Por las causales previstas en la ley.
9. Por común acuerdo entre las partes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. CESIÓN:** Teniendo en cuenta que la celebración del presente contrato se realiza teniendo en cuenta las **calidades personales de cada uno de los intervinientes**, se especifica que, ninguna de las partes podrá ceder su posición contractual sin la previa autorización de la otra parte.

**En el evento que el FIDEICOMITENTE ceda a favor de un tercero parte de su posición contractual derivada del contrato de fiducia mercantil y del presente contrato de vinculación, deberá en todos los casos conservar un porcentaje de participación y continuará asumiendo las obligaciones de enajenador y desarrollador que se desprenden de este contrato frente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Si la cesión de derechos implica una cesión total de la posición contractual se requerirá la previa aceptación escrita de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y LA FIDUCIARIA respecto del cesionario, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

**VIGÉSIMA TERCERA. NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** . Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** recibirá(n) notificaciones en las siguientes direcciones:

Dirección: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Correo electrónico:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Teléfono: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**EL FIDEICOMITENTE**

Dirección:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Correo electrónico:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Teléfono: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**LA FIDUCIARIA**

Dirección:  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Correo electrónico: **servicioalcliente@credicorpcapitalfiduciaria.com**

Teléfono: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n) que deberán notificar a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y LA FIDUCIARIA cada que se produzca algún cambio en esta información, so pena de entenderse válidamente notificado en las direcciones aquí registradas.

**VIGÉSIMA CUARTA. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA se obliga(n) a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación.

**VIGÉSIMA QUINTA. ANEXOS: Anexo Uno**. Detalles del Proyecto y Especificaciones Técnicas. **Anexo Dos**. Cronograma De Aportes.

**VIGÉSIMA SEXTA. ESTIPULACIONES VERBALES Y/O ESCRITAS:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales y/o escritas relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.** **EDUCACIÓN FINANCIERA**: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta LA FIDUCIARIA, EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA podrán consultar nuestra página web www.credicorpcapitalfiduciaria.com o solicitar información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente, si se requiere información más precisa y detallada acerca de los derechos y responsabilidades como consumidor financiero, se podrá dirigir al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia: [www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

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

La presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberán dirigirse a:

**DARIO LAGUADO MONSALVE**

Calle 70 A No. 11-83

5439850 - 2351604 - 2110354

Fax: 5439855

laguadogiraldo@defensorialg.com.co

reclamaciones@defensorialg.com.co

**VIGÉSIMA NOVENA.** **PROTECCIÓN DE DATOS:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) de manera irrevocable a la FIDUCIARIA, para el tratamiento de sus datos personales contenidos en las bases de datos de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. En virtud de esta autorización, CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A. podrá procesar, recolectar, almacenar, usar, circular, suprimir, compartir, actualizar, transmitir y/o transferir a terceros países, incluyendo datos sensibles, de acuerdo con los términos y condiciones de las Políticas de Privacidad de CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S.A.

La FIDUCIARIA manifiesta que la información allí contenida será utilizada para el correcto desarrollo de la relación que CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA tiene con EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, principalmente para hacer posible la prestación de sus servicios, para los registros contables que sean requeridos, para reportes a autoridades de control y vigilancia, y en general para su uso con fines administrativos, comerciales y de publicidad y contacto.

De conformidad con la legislación aplicable, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA podrá(n) ejercer sus derechos de conocer, actualizar, rectificar y suprimir sus datos personales enviando su solicitud a servicioalcliente@credicorpcapital.com.

**TRIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN:** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y la FIDUCIARIA, para que, con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Asimismo, faculta a la FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tenga(n) con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. FALLECIMIENTO:** Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA fallece, o de ser varios, uno de ellos fallece(n), EL FIDEICOMITENTE dará aviso por escrito al cónyuge sobreviviente y/o a los herederos de la existencia del presente contrato (si se tiene conocimiento de su existencia) y a las demás personas que tengan la calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA, dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a la fecha en que tenga conocimiento del fallecimiento. Si dentro de \_\_\_\_\_ siguientes a la fecha de la comunicación, no se ha terminado el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, EL FIDEICOMITENTE podrá dar por terminado o resuelto este contrato de manera unilateral, lo cual deberá ser notificado por escrito a LA FIDUCIARIA,a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA si los hubiere y a los sucesores de EL BENEFICIARIO DE AREA fallecido (si se tiene conocimiento de su existencia), dando instrucciones a LA FIDUCIARIA para que dentro los treinta (30) días siguientes a la notificación de la terminación de este contrato, abra, con base en lo dispuesto en el artículo 2195 del Código Civil,  una cuenta de inversión en el fondo de inversión colectiva administrado por la FIDUCIARIA  a nombre de EL BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido (sucesión ilíquida), y le consigne las sumas recibidas por la UNIDAD INMOBILIARIA a la referida cuenta de inversión. Ocurrido lo anterior, se entenderá liberada las UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) objeto del presente contrato y el FIDEICOMITENTE podrá vincular a nuevos terceros interesados en adquirirlas en calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Si dentro del término de los tres (3) meses previsto en esta cláusula finaliza el trámite de liquidación y adjudicación de la herencia, la FIDUCIARIA como vocera del FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE continuarán con este contrato, con el sucesor o sucesores a quién(es) se les adjudiquen los derechos y obligaciones que el causante tenía en virtud del mismo, salvo que éste(os) se encuentre(n) incurso(s) en alguna de las causales previstas en las normas relativas al sistema de administración de riesgos de lavado de activos y financiación del terrorismo o por aparecer reportado(s) en la lista CLINTON y/o en la lista de la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC), o en cualquier lista para el control de lavado de activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera. En caso de no continuar por esta razón el negocio con el sucesor o sucesores adjudicatario(s), la FIDUCIARIA, como vocera del FIDEICOMISO, o EL FIDEICOMITENTE, si EL FIDEICOMISO no tuviere recursos, devolverán las sumas recibidas de la manera indicada en esta cláusula, tanto a los sucesores adjudicatarios como a los demás Beneficiarios de Área, de ser varios. Comunicado a los sucesores y a los restantes beneficiarios de área, lo anterior, quedan la FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE en libertad de vincular con relación a las unidades de que trata el presente contrato, a nuevos BENEFICIARIOS DE ÁREA.

Para la entrega de los recursos depositados en FIDUCREDICORP VISTA a los adjudicatarios del BENEFICIARIO DE ÁREA fallecido, deberán entregar a la FIDUCIARIA los documentos que acreditan el trámite de sucesión y adjudicación debidamente ejecutoriado, quienes deberán surtir el procedimiento de vinculación a la FIDUCIARIA o realizar la actualización de datos según corresponda.

**TRIGÉSIMA PRIMERA**: **ACEPTACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO**: Las partes manifiestan que han leído completamente el contenido de este instrumento, han entendido a cabalidad tanto el alcance de sus derechos y obligaciones como las consecuencias de su incumplimiento y lo han aceptado en su integridad.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento tres originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S) y otro para notificación a LA FIDUCIARIA, el día \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S)**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

[●]

**EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Nombre: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

C.C. No. C.C. No.