Contrato de

**Vinculación como beneficiario de área al Fideicomiso Inmobiliario**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| El contenido se encuentra organizado de la siguiente manera: | | | | | | | | |
| **1.**  Adhesión al Fideicomiso Inmobiliario | **2.**  Sobre el Proyecto | **3.**  Plan de  Pagos | **4.**  Condiciones  de Giro | **5.**  Fase de  Construcción | **6.**  Fase de  Escrituración  y Entrega | **7.**  Impuestos  y gastos | **8.** Penalidades | **9.** Declaraciones |

**Usted debe saber que:**

*(advertencias, limitaciones, restricciones y penalizaciones)*

|  |  |
| --- | --- |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | Los recursos serán invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva [ ] con sujeción a su Reglamento. Las inversiones en el Fondo de Inversión Colectiva [ ] podrán sufrir desvalorizaciones por riesgo de mercado (Ver Sección 9). |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | Los rendimientos en el Fondo de Inversión Colectiva [ ] no son parte del precio del Inmueble. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | Durante el plazo que el Fideicomitente tiene para acreditar el cumplimiento de las Condiciones de Giro usted no podrá retirar la totalidad o parte de los recursos (Ver Sección 3). |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | Usted no podrá ceder sus derechos y obligaciones derivados de este Contrato sin la aprobación previa de la Fiduciaria (Ver Sección 11). |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | El incumplimiento de este contrato conlleva una Penalidad (Ver Sección 8). |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | La mora en la entrega de los recursos y en la tramitación del crédito hipotecario y/o leasing dará lugar a la causación de intereses de mora. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | A partir de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil y hasta la fecha en que la entidad bancaria desembolse los recursos del crédito hipotecario o leasing se causaran intereses de subrogación. |

|  |  |
| --- | --- |
| **Fecha:** dd/mm/aa | **Ciudad:** |
| **Cuenta de Inversión** | **Número:** |

**Partes**

|  |  |
| --- | --- |
| **Beneficiario de Área #1\***  **Persona Natural:** \_\_ **Persona Jurídica:** \_\_ | **Nombre/ Razón Social:** |
| **Tipo de documento:** CC \_\_ CE \_\_ Nit\_\_Ti: | **Número:** |
| **Representante:** | **Dirección:** |
| **Teléfono fijo:** | **Celular:** |
| **Datos cuenta bancaria:**  **Banco**:  Corriente: \_\_ Ahorros \_\_ | **Número:** |
| **Correo Electrónico:** | |

**\***Podrán ser varios pero la redacción del Contrato será singular y aplicará a todos.

|  |  |
| --- | --- |
| **Beneficiario de Área #2\***  **Persona Natural:** \_\_ **Persona Jurídica:** \_\_ | **Nombre/ Razón Social:** |
| **Tipo de documento:** CC \_\_ CE \_\_ Nit\_\_Ti: | **Número:** |
| **Representante:** | **Dirección:** |
| **Teléfono fijo:** | **Celular:** |
| **Datos cuenta bancaria:**  **Banco**:  Corriente: \_\_ Ahorros \_\_ | **Número:** |
| **Correo Electrónico:** | |

|  |  |
| --- | --- |
| **Fideicomitente(s)** | NIT: |
| Razón Social: | |
| Dirección: | Teléfono fijo: |
| Nombre Representante Legal: | |
| Tipo de documento: CC\_\_ CE\_\_ | # de Documento: |

|  |  |
| --- | --- |
| **Proyecto Inmobiliario** | **Nombre:** |
| **Ciudad:** | **Dirección:** |
| **Matrícula Inmobiliaria:** | **VIS-VIP:** (Si) (No) |
| **Inmueble** | |
| **Unidad #:** | **Etapa:** |
| **Garaje #:** | **Depósito #: \_\_** |
| **Duración estimada de la construcción:** | **Plazo para acreditar las Condiciones de Giro:** |

**Finalidad del negocio:**

|  |
| --- |
| La finalidad de este Contrato es que el Fideicomitente le cede a usted el derecho de beneficio sobre el(los) Inmueble(s) identificado(s) en la caratula de este contrato resultantes del Proyecto. En virtud de esta cesión usted se compromete a entregar unos recursos para que, al cumplimiento de las Condiciones de Giro (Fase Previa) la Fiduciaria se los entregue al Fideicomitente para el desarrollo del Proyecto (Fase de Construcción). Terminado el Proyecto se me transferirá el Inmueble a título de beneficio en fiducia mercantil de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria (Fase de Escrituración)**.** |

**1. Adhesión al Fideicomiso Inmobiliario**

*¿Para qué firmo este contrato?*

Por el presente Contrato me adhiero irrevocablemente al **Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.** Entiendo y acepto su contenido, declaro mi intención de ser parte del mismo y reconozco que debo respetar los términos y condiciones allí previstos. Por lo anterior, yo, el Beneficiario de Área:

|  |  |
| --- | --- |
| **a. Me comprometo** a completar la vinculación a la Fiduciaria, a más tardar dentro de los [●] días siguientes a su celebración. | |
| **b. Me comprometo** a entregar los recursos en las sumas y tiempos señalados en el Plan de Pagos, a cambio de recibir, a título de beneficio en fiducia mercantil, la propiedad del Inmueble a la terminación del Proyecto. | | |
| **c. Acepto** la calidad de beneficiario de área del Fideicomiso Inmobiliario únicamente respecto del Inmueble, sujeto a que entregue la totalidad de los recursos establecido en el Plan de Pagos. | | |
| **d. Instruyo** a la Fiduciaria para que: | | |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Ponga** a disposición del Fideicomitentela totalidad de los recursos y sus rendimientos para la construcción del Proyecto, una vez cumplidas las Condiciones de Giro. | |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Levante** la restricción para el retiro de los recursos con sus rendimientos, en caso de haberlos, si el Fideicomitente no acredita el cumplimiento de las Condiciones de Giro dentro del plazo establecido. | |

**1.1. Irrevocabilidad de las instrucciones**

Las instrucciones que imparto en el presente Contrato son irrevocables. Solo podré revocarlas o modificarlas –en todo o en parte– con la aceptación expresa y por escrito del Fideicomitente y la Fiduciaria.

**2. Sobre el Proyecto**

*¿En qué Proyecto se construirá el Inmueble seleccionado?*

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas del Proyecto y del Inmueble están contenidas en el **Anexo No. 2** de este Contrato. La descripción detallada de la cabida del área construida, el porcentaje de copropiedad y el área privada del Inmueble, así como las especificaciones de las zonas comunes del Proyecto estarán en el reglamento de propiedad horizontal.

**2.1. Modificaciones de las especificaciones**

El Fideicomitente podrá adoptar cambios en el Proyecto con la debida autorización de la autoridad competente y con las limitaciones que impongan las normas urbanísticas sin requerir mi previo consentimiento.

**2.2. Constitución de garantía hipotecaria**

El predio en el que se desarrolla el Proyecto podrá gravarse con una hipoteca de primer grado a favor de un establecimiento de crédito que financie la construcción. En todo caso, el Fideicomitente deberá cancelar esta hipoteca en tanto recaiga sobre el Inmueble antes o simultáneamente con la Fase de Escrituración.

**2.3 Responsabilidad del desarrollo del Proyecto**

*¿Quién es el responsable del desarrollo del Proyecto y la construcción del Inmueble?*

El único y exclusivo responsable por el desarrollo del Proyecto es el Fideicomitente, quien estará encargado de:

|  |
| --- |
| **a. Efectuar** los estudios de prefactibilidad y factibilidad del Proyecto |
| **b. Realizar** la promoción, comercialización, construcción y gerencia |
| **c. Contar** con las licencias urbanísticas y ambientales, permisos o planes de acciónambientales necesarios. |
| **d. Todas las demás actividades** relacionadas con el cumplimiento de las Condiciones de Giro y la ejecución, desarrollo y entrega del Proyecto y del Inmueble. |

**3. Plan de Pagos**

*¿Qué pagos debo realizar y cuál es su destino?*

Los recursos que debo entregar están establecidos en el **Anexo No. 1**, junto con las fechas para su realización. Los pagos se imputarán primero a los intereses de mora y el remanente a los valores adeudados.

**3.1. Restricción de retiro**

Instruyo de forma irrevocable a la Fiduciaria para que restrinja mi derecho a retirar los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva [ ] durante el plazo que el Fideicomitente tiene para acreditar el cumplimiento de las Condiciones de Giro. **Solo podré retirar los recursos si al vencimiento de ese plazo**, el Fideicomitente no acredita el cumplimiento de las Condiciones de Giro. Hacerlo antes constituye un desistimiento del negocio que da lugar a la Penalidad.

**3.2. Disposición de los recursos por parte del Fideicomitente**

Acreditado el cumplimiento de las Condiciones de Giro la Fiduciaria pondrá a disposición del Fideicomitente los recursos por mi transferidos al Fideicomiso con sus rendimientos.

**3.3. Devolución de los recursos**

**Si el Fideicomitente no acredita las Condiciones de Giro dentro del plazo establecido, podré retirar los recursos del Fondo de Inversión Colectiva [ ],** dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la fecha en que haya surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por la Fiduciaria y haya entregado la totalidad de la documentación exigida por la Fiduciaria y/o el Fideicomitente, los cuales se encuentran descritos en la página web de la Fiduciaria en la sección de “preguntas frecuentes”**.** Si desisto, una vez aplicada la Penalidad y descontados los costos y gastos, el saldo restante de mis recursos me será transferido a la cuenta bancaria indicada en la primera página de este contrato, en el mismo plazo y condiciones indicadas anteriormente. Si somos varios beneficiarios de área, la devolución se hará en partes iguales, salvo que exista instrucción conjunta en contrario.

**3.4. Prohibición del Fideicomitente de recibir recursos directamente**

Todos los recursos serán transferidos al Fondo de Inversión Colectiva [ ]. El Fideicomitente o sus empleados o agentes no podrán recibir directamente mis recursos.

**3.5. Efectos tributarios**

Para efectos fiscales, **soy beneficiario de los rendimientos que eventualmente se generen por la inversión de mis recursos en el Fondo de Inversión Colectiva [ ]** y soy el responsable de los **impuestos asociados** a dicha inversión hasta la fecha de transferencia de mis recursos al Fideicomiso Inmobiliario, o hasta la fecha en que me sean restituidos por no haberse cumplido las Condiciones de Giro o por el desistimiento.

**3.6. Procedimiento para crédito o leasing**

En caso de que requiera contraer un crédito o suscribir un contrato de leasing con una entidad financiera para completar el Plan de Pagos, debo adelantar los trámites ante la entidad financiera con **mínimo tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la escrituración y entrega del Inmueble.** El trámite del crédito me corresponde adelantarlo directamente y su no otorgamiento no me exime de la obligación de entregar la totalidad de los recursos Una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad financiera, impartiré la instrucción de desembolsar el valor directamente a favor del Fideicomiso Inmobiliario. Si a la fecha de escrituración, la entidad financiera no ha desembolsado al Fideicomiso Inmobiliario el valor de los recursos financiados mediante crédito o leasing, pagaré sobre la suma adeudada un interés moratorio mensual equivalente al Interés Bancario Corriente hasta la fecha en que el Fideicomiso reciba efectivamente los recursos. Cumplidos cuarenta y cinco (45) días hábiles de mora, la tasa de este interés moratorio se incrementará al máximo legal permitido.  Todos los costos y gastos ocasionados con el estudio, aprobación y desembolso del crédito serán asumidos por mí.

**4. Fase Previa – Condiciones de Giro [[1]](#footnote-1)**

*¿Cuándo y cómo se cumplen las Condiciones de Giro?*

El Fideicomitente deberá acreditar ante la Fiduciaria las siguientes condiciones. Su detalle está contenido en el **Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.** Cualquier modificación de ellas requerirá de mi aprobación previa y escrita:

|  |
| --- |
| **a. Condición Comercial:**  La vinculación de un número de Beneficiarios de Área que permita determinar la viabilidad del Proyecto, equivalente al **[…] […]%** de las unidades inmobiliarias del Proyecto o **[…]%** del valor de ventas del Proyecto o **[…]%** del área vendible del Proyecto. |
| **b. Condición Financiera: (i)** La obtención de la carta de aprobación de crédito constructor otorgado por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia a favor del Fideicomitente y/o del Fideicomiso y **(ii)** Certificación del Fideicomitente de haber alcanzado la viabilidad financiera del Proyecto |
| **c. Condición Técnica:** **(i)** La aprobación de las licencias de construcción y urbanismo a su nombre, debidamente ejecutoriadas; **(ii)** la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y (iii) certificación del Fideicomitente informado si el Proyecto requiere licencias y/o permisos y/o planes de acciones ambientales. |
| **d. Condición Legal:** La entrega a la Fiduciaria de los certificados de tradición y un estudio de títulos actualizado del Inmueble sobre el cual se construye el Proyecto. |
| **e. Otras condiciones: (i)** La designación del Interventor, en caso de aplicar; **(ii)** La presentación de la póliza de todo riesgo construcción y del correspondiente comprobante de pago y **(iii)** Que el Fideicomitente se encuentre al día en comisiones fiduciarias. |

**4.1. Plazo para acreditar las Condiciones de Giro y efectos**

El plazo para que el Fideicomitente acredite las Condiciones de Giro es el señalado en la carátula del Contrato, el cual podrá ser prorrogado automáticamente por una sola vez y por un término de [●]. Una vez el Fideicomitente acredite el cumplimiento de las Condiciones de Giro, la Fiduciaria pondrá a disposición del Fideicomitente mis recursos para el desarrollo del Proyecto.

En el evento en que el Fideicomitente identifique y sustente **antes del cumplimiento de las condiciones de giro** que el Proyecto no es viable financieramente podrá desistir del negocio e instruir a la Fiduciaria para que devuelva los recursos junto con sus rendimientos al Beneficiario de Área. Este desistimiento no generará sanción para ninguna de las partes.

**4.2. No acreditación de las Condiciones de Giro**

**Si el Fideicomitente no acredita las Condiciones de Giro dentro del plazo señalado la Fiduciaria levantará la restricción de retiro sobre mis recursos en el Fondo de Inversión Colectiva [ ]** y entonces podré solicitar la devolución de mis recursos junto con sus rendimientos –si hubiere lugar a ellos–, previa deducción de las comisiones, gastos, impuestos y demás conceptos de que trata el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva [ ].

**4.3 Modificaciones de las condiciones de giro**.

Cualquier modificación a las Condiciones de Giro **requerirá de mi aprobación previa y escrita.** En caso de requerir ampliar el término para acreditar el cumplimiento de las Condiciones de Giro, bastará con la notificación que de esta situación me realice el Fideicomitente por correo certificado o por correo electrónico a la dirección registrada en este contrato. Una vez notificado, entiendo que contaré con un término de quince (15) días hábiles para retirarme del Proyecto sin ninguna penalidad. Transcurrido este término sin que manifieste mi voluntad de retirarme del Proyecto, se entenderá que estoy de acuerdo con la prórroga en el plazo para acreditar las Condiciones de Giro.

**5. Fase de Construcción**

*¿Qué ocurre en la Fase de Construcción?*

El único y exclusivo responsable por la construcción del Proyecto, conforme las especificaciones contenidos en el Anexo No. 2, es el Fideicomitente. El término de la etapa de construcción es de **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  meses contados a partir de la fecha de obtención de las Condiciones de Giro.

**6. Fase de Escrituración y Entrega**

*¿Qué ocurre en la Fase de Escrituración y Entrega?*

La escritura pública por la cual me será transferido el Inmueble, libre de gravámenes y limitaciones, siempre y cuando yo haya cumplido con todas las obligaciones a mi cargo, especialmente haber cumplido con el Plan de Pagos y en caso de requerir financiación contar con la aprobación del crédito o leasing, será suscrita por mí, por la Fiduciaria como vocera del Fideicomiso Inmobiliario, y por el Fideicomitente, como único responsable de la comercialización, enajenación, construcción, desarrollo del Proyecto y del saneamiento legal.

**6.1. Firma de la escritura pública**

El Fideicomitente me deberá informar, mínimo con tres (3) días hábiles de anticipación, la fecha y notaría para firmar la escritura pública de transferencia del Inmueble. Será responsabilidad mía y del Fideicomitente contar con los documentos que se deban protocolizar con la escritura pública. Los gastos notariales para la escritura pública de transferencia del Inmueble serán asumidos por mí y por el Fideicomitente en partes iguales. Los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el Inmueble serán asumidos por mí, excepto los gastos relativos a la hipoteca en mayor extensión, que serán cubiertos por el Fideicomitente.

**6.2. Garantías del Fideicomitente**

El Fideicomitente en su calidad de desarrollador y enajenador de vivienda, otorgará las garantías de calidad y estabilidad que exige la ley.

**6.3. Registro de la escritura pública**

Solicitaré el registro de la escritura pública de transferencia del Inmueble ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que me sea entregada la copia de ella. Los gastos de registro –incluyendo el impuesto de registro y los derechos de registro– serán asumidos exclusivamente por mí.

**6.4. Entrega material del Inmueble**

El Fideicomitente entregará el Inmueble dentro de los [●] meses siguientes al cumplimiento de las Condiciones de Giro. Si el Fideicomitente entrega materialmente el Inmueble antes de la firma de la escritura pública, el título de la entrega será de mera tenencia y compareceré a la firma de la escritura pública una vez sea requerido por el Fideicomitente. Para la entrega material del Inmueble, el Fideicomitente me suministrará las llaves y suscribiremos un acta en la que conste la entrega y el recibo del Inmueble.  Si me abstengo de recibir el Inmueble sin causa justificada, el Fideicomitente dejará constancia de ello en el acta de entrega. En este evento, las llaves del Inmueble quedarán a mi disposición en las oficinas del Fideicomitente y se entenderá que, para todos los efectos, se surtió la entrega material.

**6.5. Entrega de los bienes comunes**

El Fideicomitente entregará los bienes comunes de uso y goce general del Proyecto, junto con los documentos de garantía de los equipos y los planos de los servicios públicos domiciliarios, a la persona o personas designadas por la asamblea de propietarios o al administrador definitivo de la copropiedad. Los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se efectuará de manera simultánea con la entrega material del Inmueble.

**6.6. Mora en la entrega de Inmueble**

El Fideicomitente contará con un periodo de gracia de tres (3) meses, contados desde el vencimiento del plazo establecido en el numeral 6.4. Si vencido el periodo de gracia la entrega del Inmueble no ha ocurrido, el Fideicomitente deberá reconocer a título de compensación durante un término **máximo** de tres (3) meses una suma equivalente al DTF+1 e.a. sobre el total de los recursos que haya entregado al Fideicomiso por cada día de retraso, salvo que el retardo obedezca a la ocurrencia de los eventos indicados a continuación, pues en estos casos el plazo para la entrega del Inmueble establecido en la sección 6.4. se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración del evento ocurrido:

|  |
| --- |
| 1. Por fuerza mayor o caso fortuito |
| 1. Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones de contratistas externos que sean vinculados por el Fideicomitente para la ejecución del Proyecto |
| 1. Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción |
| 1. Por retrasos en la instalación de redes y conexión de servicios públicos domiciliarios cuando el retraso es imputable a las empresas prestadoras de servicios públicos o las autoridades municipales |
| 1. Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del Proyecto o por la devolución del mismo por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos |
| 1. Por mora de mi parte en el pago de los recursos. |

**7. Impuestos y gastos**

*¿Qué impuestos asumo como Beneficiario de Área?*

Estarán a mi cargo:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. El impuesto predial | Desde la fecha de escrituración o entrega del Inmueble, lo que ocurra primero. |
| 1. Las contribuciones de valorización de nuevas obras o de reajustes de las anteriores | Desde la fecha de escrituración o entrega del Inmueble, lo que ocurra primero. |
| 1. Las tasas distintas a la tasa de aseo | Desde la fecha de entrega del Inmueble. |
| 1. Las cuotas de administración ordinarias o extraordinarias | Desde la fecha de entrega del Inmueble. |
| 1. Las tarifas y cargas por servicios públicos | Desde la fecha de entrega del Inmueble |
| 1. Los intereses del crédito o de subrogación | Desde la fecha de escrituración o entrega del Inmueble, lo que ocurra primero. |
| 1. IVA | En el evento en que la enajenación del Inmueble esté gravada con IVA, trasladaré al Fideicomiso Inmobiliario el valor que se cause por este concepto antes de suscribir la escritura pública. |

Si el Fideicomitente canceló el impuesto predial por todo el año o por una fracción del mismo, reembolsaré al Fideicomitente –a más tardar a la fecha de entrega o de escrituración, lo que ocurra primero– el valor que corresponda al lapso comprendido entre la entrega material del Inmueble y el último día facturado y pagado.

**8. Penalidades**

*¿Cuáles son las sanciones si incumplo el Contrato?*

Se entenderá que incumplí el presente Contrato en el evento en que:

|  | 1. Incurra en mora por más de [•] días calendario en la entrega de los recursos o incumpla con el pago de [•] cuotas, lo que suceda primero |
| --- | --- |
|  | 1. Desista del Contrato y solicite retirar mis recursos dentro del plazo que el Fideicomitente tiene para acreditar las Condiciones de Giro |
|  | 1. No comparezca oportunamente a firmar la escritura pública de transferencia del Inmueble y omita su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos |
|  | 1. Incumpla cualquier otra de mis obligaciones. |

Ante la ocurrencia de alguno de los eventos previstos arriba, el presente Contrato terminará, y el Fideicomitente podrá ordenar a la Fiduciaria descontar de mis recursos la Penalidad pactada entre el Fideicomitente y el Beneficiario de área, el valor correspondiente al gravamen a los movimientos financieros (GMF) que cause su restitución y podrá disponer del Inmueble para su comercialización.

El incumplimiento del Fideicomitente o del Beneficiario 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 la penalidad establecida entre el Fideicomitente y el Beneficiario de área

**9. Declaraciones del Beneficiario de Área**

*¿Qué recibí, conozco y acepto?*

Con la firma del presente Contrato, declaro que:

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Recibí** una copia de la “Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios” de la Superintendencia Financiera de Colombia. |
|  | **Recibí** capacitación y explicación sobre la gestión de la Fiduciaria en el desarrollo del Proyecto. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Entiendo y acepto** que las actividades, actos y documentos necesarios para el cumplimiento de los aspectos comerciales, financieros, técnicos y legales de las Condiciones de Giro y construcción del Proyecto serán exclusiva responsabilidad del Fideicomitente. La Fiduciaria verificará que las Condiciones de Giro pactadas en el **Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria** hayan sido acreditadas por el Fideicomitente de forma previa al inicio de la etapa de construcción. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Entiendo y acepto** que las funciones de la Fiduciaria están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en este Contrato y en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria se establecen. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Conozco y acepto** que el Fideicomitente es responsable de destinar los recursos por mi entregados al desarrollo del Proyecto.. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Conozco y entiendo** que este Contrato no es una compraventa ni una promesa de compraventa de inmuebles. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Entiendo y acepto** que la vinculación al Contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria conlleva la obligación incondicional de entregar los recursos que se establecen en el Plan de pagos (ver Sección 3) |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Conozco** que las Condiciones de Giro fueron establecidas por el Fideicomitente sin la participación de la Fiduciaria. |
|  | **Conozco y acepto** la Política de Tratamiento de Datos Personales de la Fiduciaria, disponible en: <https://www.credicorpcapitalfiduciaria.com/Proteccion_datos> |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Conozco y acepto** el Prospecto y Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva [ ] y que una eventual pérdida o desvalorización en la inversión de mis recursos en la etapa previa correrá a mi cargo y en consecuencia, en caso de que por condiciones del mercado, el valor de mis recursos se disminuya o sea insuficiente para el pago del precio final del Inmueble, debo aportar los recursos faltantes. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Conozco y acepto** que la Fiduciaria tendrá derecho a la remuneración prevista en el Prospecto y Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva [ ]. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Acepto** que los rendimientos sobre los recursos que se entregan al Fideicomitente al cumplimiento de las Condiciones de Giro no son parte del precio del Inmueble y no disminuyen el monto de los recursos debidos. |
| Forma  Descripción generada automáticamente con confianza baja | **Conozco y acepto** que los recursos entregados, con sus rendimientos, serán transferidos a las cuentas del Fideicomiso Inmobiliario, al cumplimiento de las Condiciones de Giro. A partir de ese momento será el Fideicomitente quien tendrá el control de estos recursos (Ver Sección 3). |
|  | **Acepto** que, en el evento de requerirse, el Fideicomitente adopte cambios al Proyecto, con las debidas autorizaciones de las autoridades competentes. |
|  | **Conozco y acepto** que el saneamiento del Inmueble corresponde al Fideicomitente y no a Credicorp Capital Fiduciaria S.A. en su propio nombre ni como vocera del Fideicomiso Inmobiliario. |
|  | **Acepto** que los folletos, brochures, pancartas, pasacalles, pendones, imágenes, maquetas, planos y cualquier material expuesto por el Fideicomitente es una indicación aproximada y no representa, en diseño y calidad, al Proyecto ni al Inmueble. |
|  | **Acepto** que el área total construida del Inmueble, señalada en la parte inicial del Contrato, podrá variar hasta en un [●] con relación al área total construida señalada en el reglamento de propiedad horizontal. |
|  | **Conozco y acepto** que el Proyecto estará sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, reglamento que me obligo a cumplir. |
|  | **Entiendo y acepto** que la existencia de este esquema fiduciario no asegura un resultado en cuanto a la construcción del proyecto. |
|  | **Conozco** que este proyecto tendrá un **Interventor**, quien autorizará los giros del Proyecto después de acreditadas las Condiciones de Giro. La Fiduciaria no verifica avances de obra. |
|  | **Conozco y acepto** que la fiduciaria no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, inmobiliario o de cualquier índole y por lo tanto no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el fideicomitente, el beneficiario de área o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos. | |
|  | La Fiduciaria tendrá derecho por la inversión de los recursos del Fideicomiso en el Fondo de Inversión Colectiva [ ] a aplicar lo previsto en el Reglamento del mismo. | |
|  | **Otorgo** mandato con representación a la Fiduciaria para que constituya con mis recursos una cuenta de inversión a mi nombre en el Fondo de Inversión Colectiva [ ] en el evento en que fallezca o no sea posible mi localización de acuerdo con el procedimiento establecido en el **Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria** para cada caso**.** | |

**10. Duración y terminación**

*¿Cuándo y por qué termina el Contrato?*

El término de duración del Contrato **es igual al término de duración del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria.** Serán causales de terminación:

|  |
| --- |
| 1. **El no cumplimiento** las Condiciones de Giro dentro del término previsto |
| 1. **Expiración del plazo** previsto para su duración |
| 1. **El pleno cumplimiento de su objeto** |
| 1. **Disolución de la Fiduciaria** |
| 1. **Si a mí o mis socios, administradores, apoderados o autorizados** nos incluyen en alguna lista internacional vinculante para Colombia |
| 1. **Causales legales** |
| 1. **Mutuo acuerdo entre las partes** |

**11. Otros aspectos jurídicos**

*¿Qué otras condiciones aplican?*

**11.1. Cesión**

**No podré ceder –en todo o en parte– el presente Contrato,** salvo que cuente con la autorización previa del Fideicomitente y de la Fiduciaria, quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

|  |  |
| --- | --- |
| Icono  Descripción generada automáticamente | En todo caso, el cesionario deberá someterse previamente a los **procesos de conocimiento del cliente de la Fiduciaria.** |

**11.2. Notificaciones**

Recibiré todas las notificaciones a que haya lugar en la **dirección electrónica indicada al inicio del Contrato.**  La dirección de notificaciones del Fideicomitente es la indicada respectivamente al inicio del Contrato.

|  |  |
| --- | --- |
| Icono  Descripción generada automáticamente | Cada vez que se dé un cambio de mi dirección de notificación, informaré por cualquier medio idóneo al Fideicomitente y a la Fiduciaria. La omisión de este deber dará a entender que he sido válidamente notificado en las direcciones aquí registradas. |

**11.4. Solidaridad**

**Si somos varios los Beneficiarios de Área, las obligaciones a nuestro cargo se entenderán como** **obligaciones solidarias**: la Fiduciaria podrá exigir a cualquiera de nosotros el cumplimiento de la totalidad de nuestras obligaciones.

**11.5. Integración contractual de aspectos sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Financiación de Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (LA/FT/ADM)**

Entiendo y acepto las declaraciones, mi deber de actualización de información y las causales de terminación de este Contrato por la ocurrencia de causales relacionadas con la administración del riesgo de LA/FT/ADM, contempladas en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria al cual me estoy adhiriendo con la firma del presente documento.

**12. Firmas**

Para constancia de lo anterior, se firma el presente documento:

|  |  |
| --- | --- |
| **Beneficiario de Área #1** | **Beneficiario de Área #2** |
| Firma: | Firma: |
| CC: | CC: |
| **Representante Legal:** SI \_\_ NO \_\_ | **Representante Legal:** SI \_\_ NO \_\_ |
|  | |

|  |  |
| --- | --- |
| **El Fideicomitente** | |
| Firma: | |
| Teléfono: | Dirección: |
| Correo electrónico: | |

\*La Fiduciaria como vocera del Fideicomiso aceptará la presente cesión de beneficio sobre área a través del mensaje de bienvenida que le llegará a su correo electrónico.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Para obtener más información sobre los productos y servicios de la Fiduciaria, usted podrá consultar la página web[**www.credicorpcapitalfiduciaria.com**](http://www.credicorpcapitalfiduciaria.com)o solicitar información personalizada en cualquier de las oficinas de la Fiduciaria antes de la celebración del Contrato, durante su ejecución e incluso después de su terminación. Igualmente, si requiere información más precisa y detalladas acerca de mis derechos y deberes como consumidor financiero, podrá consultar la página web **www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.**  **La Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, quien es una persona externa que, entre otras funciones, está encargado de:**  (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria, de manera objetiva y gratuita;  (ii) Ser vocero del consumidor financiero de cualquier parte del país ante la Fiduciaria; y  (iii) Actuar como conciliador entre el consumidor financiero y la Fiduciaria.  **La presentación de peticiones, quejas o reclamos al Defensor del Consumidor Financiero deben dirigirse a:** | | |
| DARIO LAGUADO MONSALVE | **Dirección:** Calle 70 A No. 11-83 | **Teléfonos:** 5439850 - 2351604 - 2110354 |
| **Correos:** [laguadogiraldo@defensorialg.com.co](mailto:laguadogiraldo@defensorialg.com.co) | reclamaciones@defensorialg.com.co | **Fax:** 5439855 |

**Anexo No. 1**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Plan de Pagos:**  **Valor estimado del Inmueble:**  **Si el Proyecto es de interés social, el valor final de venta del Inmueble es el equivalente al tope máximo establecido por el Gobierno Nacional para Vivienda de interés Social al momento de su estructuración. El precio o valor final del Inmueble sólo se podrá determinar con la liquidación de los valores que he aportado y el valor del salario mínimo legal mensual vigente al momento de la escrituración del Inmueble que quiero adquirir**  **Cuota inicial:**  **Financiación:**  **Subsidio: Mi Casa Ya: ( )**  **Caja de Compensación ( )**   |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **#** | **Fecha** | **Valor** | **#** | **Fecha** | **Valor** | | **1** | dd/mm/aa | $ | **7** | dd/mm/aa | $ | | **2** | dd/mm/aa | $ | **8** | dd/mm/aa | $ | | **3** | dd/mm/aa | $ | **9** | dd/mm/aa | $ | | **4** | dd/mm/aa | $ | **10** | dd/mm/aa | $ | | **5** | dd/mm/aa | $ | **11** | dd/mm/aa | $ | | **6** | dd/mm/aa | $ | **12** | dd/mm/aa | $ | | **Total:** | | | | | |   . |

**Medios de pago:**

**Sus recursos serán depositados en el Fondo de Inversión Colectiva [ ] NIT. [ ].** Usted podrá entregar los recursos a la Fiduciaria de las siguientes maneras, según la tarjeta de recaudo\* que le será entregada:

|  |  |
| --- | --- |
| **a.**  **Transferencia Electrónica** | A través de este link [www.credicorpcapital.com/Colombia/Fiduciaria](http://www.credicorpcapital.com/Colombia/Fiduciaria)  que redirige al botón de pago **PSE** |
| **b.**  **Efectivo**  con código de barras o su tarjeta de recaudo de la Fiduciaria en: | **Las oficinas de los bancos:**  Bancolombia, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Davivienda o Colpatria |
| **Los corresponsales bancarios móvil red de:**  Davivienda o Caja Social |
| **Los cajeros de:**  Bancolombia o Banco Caja Social |
| **c.**  **Cheque**  con código de barras o su tarjeta de recaudo de la Fiduciaria en | **Las oficinas de los bancos:**  Bancolombia, Banco de Bogotá, Banco de Occidente, Davivienda o Colpatria |
| **Recuerde que:**   * Los cheques deben ser girados a nombre de: **Fondo de Inversión Colectiva [ ] (NIT ).** No olvide escribir al respaldo nombre y NIT de **Fondo de Inversión Colectiva [ ]**, su nombre, cédula, teléfono y firma. * Si el cheque está girado a otra persona empresa con cruce sencillo, este debe ser endosado al **Fondo de Inversión Colectiva [ ] (NIT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)** |

1. Las condiciones de giro podrán varia según se pacten en el contrato matriz. [↑](#footnote-ref-1)