

**ENCARGO FIDUCIARIO PARA VINCULACIÓN AL  
FIDEICOMISO XXX**

**CLÁUSULAS LIMITATIVAS DE SANCIONES O PENALIZACIONES**

1. CLÁUSULA PRIMERA.

(...)

“La solicitud de crédito es un trámite de absoluta responsabilidad del BENEFICIARIO DE ÁREA. Cumplido el plazo mencionado en la comunicación anterior, sin que el BENEFICIARIO DE ÁREA hubiere al menos presentado la solicitud de crédito en la debida forma, o haya suministrado los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo de los aportes mencionado en el ANEXO No. 1, el FIDEICOMITENTE podrá cobrar al BENEFICIARIO DE ÁREA intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por la ley sobre el saldo de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria, los cuales incrementarán el FIDEICOMISO y/o (ii) dar aplicación de forma conjunta con la **FIDUCIARIA** a la Cláusula Décima del presente contrato.

(...)

“PARÁGRAFO SEGUNDO: Cuando el motivo por el cual la entidad financiera niega el crédito al BENEFICIARIO DE ÁREA es la falsedad en la información que éste presentó como soporte en la solicitud, o porque no presentó oportunamente los documentos solicitados, se entenderá que hay incumplimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA, pudiendo entonces el FIDEICOMITENTE, de forma conjunta con la FIDUCIARIA, dar por terminado unilateralmente este contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en este contrato.”

“PARÁGRAFO TERCERO: Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación por medio de la cual la entidad financiera notifica la aprobación del crédito al BENEFICIARIO DE ÁREA, sin que se hubiere realizado el desembolso o subrogación del crédito, por causas imputables a él, se entenderá que está en mora en la transferencia de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria y se cobrarán intereses de mora a partir de la fecha en la cual debía realizar la entrega del saldo, pudiendo el FIDEICOMITENTE exigir la transferencia del saldo y los intereses moratorios, así como acudir al mecanismo previsto en la Cláusula Décima y/o hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato.”

(...)

“PARÁGRAFO QUINTO: Los aportes deberán ser transferidos a la FIDUCIARIA directamente. Cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA de este contrato incumpla los aportes indicados anteriormente, sin perjuicio de lo previsto en este contrato, se causarán intereses a la tasa de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán los bienes del FIDEICOMISO. El incumplimiento en la transferencia de los aportes, dará derecho a la FIDUCIARIA para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de lo establecido en este contrato.”

**2. CLÁUSULA QUINTA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** (...) Si cumplidas las anteriores condiciones, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), la **FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO** lo citará nuevamente para comparezca a suscribir la referida Escritura dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se

le requiera nuevamente y, en caso de una nueva inasistencia y la misma no se justifique dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la nueva fecha de la citación, se considerará el hecho de inasistencia como justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Encargo Fiduciario de Vinculación sea terminado unilateralmente de forma conjunta por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio del cobro de la Cláusula Penal establecida en la Cláusula Décima del presente contrato. El incumplimiento de la obligación, permitirá a la **FIDUCIARIA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el **BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida la **FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.”

**3. CLÁUSULA DÉCIMA:** En el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** incurra en mora en la transferencia de los aportes a que se refiere la Cláusula Primera o incumpla las obligaciones frente a las entidades financieras pactadas en la misma cláusula, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos en la Cláusula Primera, y/o el cobro de la cláusula penal pactada, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que, cuando la mora en la transferencia de los aportes en persista por más de sesenta (60) días, sea esta una justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Encargo Fiduciario de Vinculación sea terminado unilateralmente de forma conjunta por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del **FIDEICOMISO**.”

**4. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte 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 una suma de dinero equivalente al **diez por ciento (10%)** del total de las sumas de dinero que se obligó a aportar como se indica en la Cláusula Primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los siguientes diez (10) días comunes, proceda a cumplir con 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 por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal de conformidad con los Artículos 1.594 y 1.600 del Código Civil. En el evento de continuar incumplido o en mora el **BENEFICIARIO DE AREA** una vez transcurrido el tiempo estipulado en esta cláusula, la **FIDUCIARIA** podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal tomando su valor de las sumas recibidas del **BENEFICIARIO DE AREA**, las cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**.”

Apartamento: \_\_\_\_\_  
Área: \_\_\_\_\_  
Parqueadero: \_\_\_\_\_  
Cuarto útil: \_\_\_\_\_

Entre los suscritos:

Nombre del BENEFICIARIO DE ÁREA	Identificación	Estado Civil	Porcentaje de participación

Mayor(es) de edad, con domicilio en la ciudad de \_\_\_\_\_, identificado(a)(s) como se indicó anteriormente, quien(es) obra(n) en su(s) propio(s) nombre(s) y quien(es) en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará(n) el **BENEFICIARIO DE ÁREA**;

- A. **XXX**, sociedad constituida mediante Escritura Pública No. xxx de fecha xx de xxx de xxx otorgada en la Notaría xx del Círculo Notarial de xxx, registrada en la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_ el día \_\_ de \_\_ del año \_\_\_\_\_, en el Libro \_\_\_\_\_, bajo el número \_\_\_\_\_, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en xxx y Número de Identificación Tributaria (NIT) xxx, quien para efectos del presente documento se denominará el **FIDEICOMITENTE**, representada legalmente en este acto por **XXX**, mayor de edad, domiciliado en xxx, identificado con Cédula de Ciudadanía No. XXX expedida en XXX, actuando en su condición de Representante Legal;

y

- B. **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en Santiago de Cali, constituida mediante la Escritura Pública No. 2803 de fecha 4 de septiembre de 1991 otorgada en la Notaría Primera de Santiago de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria de Colombia hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No. S.B. 3548 del 30 de septiembre de 1991, **sociedad que comparece a este acto en calidad única y exclusiva de vocera y administradora del FIDEICOMISO XXX**, y que para los efectos del presente contrato se denominará en adelante la **FIDUCIARIA**, apoderada en este acto por **XXX**, mayor de edad, domiciliado en xxx, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. xxx expedida en xxx, quien obra en el presente acto en su calidad de Apoderado General, de conformidad con el Poder contenido en la Escritura Pública No. xxxx de fecha xx de xxx de xxxx otorgada en la Notaría 23 de Bogotá D.C.;

Quienes han convenido celebrar de manera libre y voluntaria un Contrato de Encargo Fiduciario de Vinculación, que se regirá por las estipulaciones contenidas en el presente documento y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previos los siguientes:

### ANTECEDENTES

1. El **FIDEICOMITENTE** se dedica profesionalmente a la ejecución de proyectos de construcción, y en esta ocasión desarrolla un proyecto inmobiliario (en adelante **EL PROYECTO**), denominado **XXX**, en el(los) lo-

te(s) de terreno identificado(s) con el(los) Folio(s) de Matricula Inmobiliaria No. xxx xxx de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de xxx (en adelante el **INMUEBLE**), ubicado(s) en el Municipio de xxx, el cual será transferido de forma firme e irresoluble al **FIDEICOMISO XXXX**.

2. El **PROYECTO** será desarrollado por cuenta, riesgo y con plena autonomía jurídica, financiera y administrativa del **FIDEICOMITENTE** en el **INMUEBLE**, una vez se cumplan las Condiciones para pasar a la Etapa de Construcción o Etapa Operativa respecto de cada Torre/Etapa del Proyecto.
3. El **PROYECTO** consta de: XXXXXXXXXXXXX
4. El **PROYECTO** se está desarrollando a través de un esquema fiduciario establecido por el **FIDEICOMITENTE** con la **FIDUCIARIA**, en el contrato de fiducia mercantil instrumentado en el Documento Privado de fecha xx de xxx de xxxx, en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO XXX** (en adelante el **FIDEICOMISO**).
5. El contrato de fiducia permite que el **FIDEICOMITENTE**, gestione la vinculación de terceros al **FIDEICOMISO**, en calidad de **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, de tal forma que el **FIDEICOMITENTE** es responsable frente al **BENEFICIARIO DE ÁREA** por el desarrollo, construcción, comercialización, desarrollo, venta, supervisión y terminación del **PROYECTO**.
6. El **BENEFICIARIO DE ÁREA** tiene la intención de vincularse como **BENEFICIARIO DE ÁREA** al **FIDEICOMISO**, para que a la terminación del **PROYECTO**, el **FIDEICOMITENTE** le haga entrega material de la(s) unidad(es) que más adelante se identifica(n), y que el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** le efectúen la transferencia de las mismas en los términos y condiciones previstas en el presente contrato.
7. La construcción, gerencia, diseño y ventas del proyecto será adelantada por el **FIDEICOMITENTE**, y el proyecto cuenta con un **INTERVENTOR**.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen las siguientes

#### CLÁUSULAS

**PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO: EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO XXXXX** se obligan a transferir a título de Beneficio en fiducia mercantil y por el modo de la tradición a favor del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, quien se obliga a adquirir por el mismo título y modo, bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, y con sujeción a los términos y condiciones que a continuación se expresan, el pleno derecho de dominio y la posesión del (de los) inmueble(s) descrito(s) en el presente documento, el(los) cual(es) hace(n) parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL XXXXXX**, cuyas especificaciones de construcción y linderos aproximados hacen parte integrante del presente contrato como **Anexo 1** y, que desarrollará **EL FIDEICOMITENTE** por su cuenta y riesgo sobre el Lote, cuya descripción y cabida será(n) plenamente determinadas una vez desarrollado el **PROYECTO** y, a su vez, El **BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga irrevocablemente a transferir al **FIDEICOMISO**, la suma de \_\_\_\_\_ (\$\_\_\_\_\_) (valor de la(s) unidad(es)), que aportará de conformidad con el plan de aportes que se adjunta como **ANEXO No. 1** de este contrato.

Para transferir el saldo de los aportes equivalentes al valor de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s), el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en caso de requerirlo, se obliga a solicitar un crédito ante una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, que en caso de ser aprobado total o parcialmente, se enten-

derá recibido como aporte en el momento en que se haga efectivo el desembolso o la subrogación por parte de la entidad financiera a favor del **FIDEICOMISO**.

La solicitud de crédito es un trámite de absoluta responsabilidad del **BENEFICIARIO DE ÁREA**. Cumplido el plazo mencionado para la comunicación anterior, sin que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** hubiere al menos presentado la solicitud de crédito en la debida forma, o haya suministrado los recursos necesarios para atender la totalidad del saldo de los aportes mencionado en el **ANEXO No. 1**, el **FIDEICOMITENTE** podrá (i) cobrar al **BENEFICIARIO DE ÁREA** intereses liquidados a la tasa de mora más alta permitida por la ley sobre el saldo de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria, los cuales incrementarán el **FIDEICOMISO** y/o (ii) dar aplicación de forma conjunta con la **FIDUCIARIA** a la Cláusula Décima del presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El **BENEFICIARIO DE ÁREA** declara conocer todos los documentos y requisitos exigidos por la entidad financiera para la presentación y aprobación de la respectiva solicitud de crédito, de tal forma que si el crédito no le es otorgado, ésta negativa no podrá atribuirse en ningún caso a omisión, falla, negligencia, demora o acto alguno imputable al **FIDEICOMITENTE** o a la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando el motivo por el cual la entidad financiera niega el crédito al **BENEFICIARIO DE ÁREA** es la falsedad en la información que éste presentó como soporte en la solicitud, o porque no presentó oportunamente los documentos solicitados, se entenderá que hay incumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, pudiendo entonces el **FIDEICOMITENTE**, de forma conjunta con la **FIDUCIARIA**, dar por terminado unilateralmente este contrato y hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en este contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la fecha de la comunicación por medio de la cual la entidad financiera notifica la aprobación del crédito al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que se hubiere realizado el desembolso o subrogación del crédito, por causas imputables a él, se entenderá que está en mora en la transferencia de los aportes equivalentes al valor de la unidad inmobiliaria y se cobrarán intereses de mora a partir de la fecha en la cual debía realizar la entrega del saldo, pudiendo el **FIDEICOMITENTE** exigir la transferencia del saldo y los intereses moratorios, así como acudir al mecanismo previsto en la Cláusula Décima y/o hacer efectiva la Cláusula Penal estipulada en el presente contrato.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las transferencias que efectúe el **BENEFICIARIO DE ÁREA** serán aplicadas en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán a los aportes. En ningún caso, la **FIDUCIARIA** contabilizará como aportes, bienes diferentes a dinero.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Los aportes deberán ser transferidos a la **FIDUCIARIA** directamente. Cuando el **BENEFICIARIO DE ÁREA** incumpla los aportes indicados anteriormente, sin perjuicio de lo previsto en este contrato, se causarán intereses a la tasa de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán los bienes del **FIDEICOMISO**. El incumplimiento en la transferencia de los aportes, dará derecho a la **FIDUCIARIA** para exigir judicial o extrajudicialmente, sin necesidad de requerimiento alguno, y con la sola presentación de este documento, las sumas adeudadas, junto con sus intereses, sin perjuicio de lo establecido en este contrato.

**PARÁGRAFO SEXTO:** EL **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, el (los) predio(s) en donde se desarrolla(n) EL **PROYECTO** se gravará(n) con una hipoteca en mayor extensión constituida a favor de una Entidad Financiera, con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera EL **PROYECTO**. En todo caso EL **FIDEICOMITENTE** en su condición de **GERENTE**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley. EL **FIDEICOMITENTE** se obliga a liberar la hipoteca de mayor extensión para la unidad inmobiliaria, una vez que opere la subrogación con el crédito tramitado por EL **BENEFICIA-**

RIO(S) DE ÁREA, o si fuere de contado esta se tramitará junto con la escritura de transferencia, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 17 de la Ley 675 de 2001.

**SEGUNDA:** La **FIDUCIARIA** administrará los recursos que reciba por cuenta del **BENEFICIARIO DE ÁREA** con ocasión de la celebración y ejecución de este contrato, invirtiéndolos en uno de los Fondos de Inversión Colectiva que administra la Fiduciaria.

Cumplidas las condiciones establecidas en el contrato de fiducia para pasar a la Etapa de Construcción o Etapa Operativa, los Encargos Fiduciarios Individuales se tendrán por terminados y los recursos estarán disponibles para la ejecución del **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La Etapa de Ejecución tiene un término de xxx (xx) meses contados a partir de xx de xxx de xxx, que el **FIDEICOMITENTE** puede ampliar automáticamente solo por una vez y por un término de xxx (xx) meses más. Para dar inicio a esta Etapa, deberán haberse suscrito los encargos de vinculación necesarios para cumplir con las condiciones para pasar a Etapa Operativa o Constructiva, relacionadas en el Contrato de Fiducia.

**TERCERA: VINCULACIÓN.** De conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil y en el presente encargo, El **BENEFICIARIO DE ÁREA** con la suscripción del presente documento se está vinculando al Fideicomiso en los términos y condiciones consagrados en dichos documentos. .

En virtud de lo anterior, lo que al **BENEFICIARIO DE ÁREA** le corresponde con ocasión de su vinculación al **FIDEICOMISO**, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil que en su oportunidad realice la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** y el **FIDEICOMITENTE**, de la(s) unidad(es) relacionada(s) a continuación (como cuerpos ciertos) que hacen parte del **PROYECTO**:

Tipo de inmueble	Nomenclatura Provisional	Observación	Área Construida Total / Área Privada Útil

La transferencia de la(s) unidad(es) incluye la participación correspondiente en las zonas comunes de la copropiedad, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal que se apruebe para el **PROYECTO**. Las características de la unidad cuya transferencia se realizara al **BENEFICIARIO DE ÁREA** se encuentran en el **ANEXO No. 2** de este contrato.

Por la vinculación que en el presente documento consta, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no participará en pérdidas ni excedentes que resulten al momento de liquidar el Fideicomiso, ni adquirirá los derechos, ni contraerá las obligaciones que en el contrato de fiducia al cual se vincula, se hayan establecido para el **FIDEICOMITENTE**, conservando éste todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE**. Las obligaciones del Beneficiario de Área se limitan a realizar los aportes y a recibir a título de Beneficio el (los) inmueble (s) antes identificado (s).

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El **FIDEICOMITENTE** a través de la Gerencia del Proyecto, establecerá un procedimiento para la realización de las reformas. Las mejoras o reformas que pacten entre el **BENEFICIARIO DE**

**ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE**, no están incluidas en el valor de los aportes establecido en este contrato. En el evento de que se soliciten reformas se deja expresa constancia de que el **BENEFICIARIO DE AREA**, autoriza al **FIDEICOMITENTE** para postergar la fecha de entrega material acordada, hasta por \_\_\_\_\_ (\_\_) días más.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El **FIDEICOMITENTE** garantiza al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, por el término establecido en la Ley 1480 de 2011 o la normatividad vigente aplicable, contados a partir de la fecha de entrega de la(s) unidad(es), el buen funcionamiento de los mismos y se obliga a atender las reclamaciones que por escrito se le presenten durante dicho plazo. La garantía detallada para cada componente de la unidad inmobiliaria podrá ser descrita en el Anexo No. 2.

El **FIDEICOMITENTE** responderá además por todas las obligaciones que se derivan de la normatividad vigente, relacionadas con las labores de construcción. Los aspectos relacionados con las zonas y bienes comunes, deberán tramitarse a través de la administración de la copropiedad. Esta obligación del **FIDEICOMITENTE** se estipula en relación con el **BENEFICIARIO DE ÁREA** y con independencia de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** mismo.

**PARÁGRAFO TERCERO:** El **FIDEICOMITENTE** concurrirá a la defensa de la **FIDUCIARIA** si fuere reclamada o demandada por los eventos previstos en el párrafo anterior, sin perjuicio de que la **FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato y del desarrollo del **PROYECTO**.

**CUARTA:** El **FIDEICOMITENTE** garantiza que las unidades cuyo dominio se transferirán al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, estarán en el momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de las inherentes al Régimen de Propiedad Horizontal al que será sometido el **PROYECTO**. El **FIDEICOMISO** podrá gravar el predio sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO** con hipoteca abierta en favor de la entidad financiera que financie el **PROYECTO**, gravamen que será cancelado por esta entidad en lo que hace relación a la(s) unidad(es) señalada(s) en la Cláusula Tercera, en la misma escritura en que se transfiera al **BENEFICIARIO DE AREA**. El **FIDEICOMITENTE** se obliga al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios frente a terceros adquirentes de la(s) Unidad(es) Inmobiliaria(s).

**QUINTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere la Cláusula Tercera, junto con el coeficiente de copropiedad que a éstas les corresponda de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO** por el **FIDEICOMITENTE** y por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la Notaría que con antelación deberá indicar el **FIDEICOMITENTE**, cuando (i) se haya cumplido por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** con la transferencia de los aportes, a los que se obliga en virtud de la celebración del presente contrato, (ii) se haya terminado el **PROYECTO**, (iii) se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO** y sus aclaraciones, en caso de que las haya, y, (iv) se hayan obtenido los paz y salvos correspondientes a la(s) unidad(es) que se transferirá(n). No obstante lo anterior, el **FIDEICOMITENTE** se reserva el derecho de exigir las garantías que considere necesarias sobre las sumas que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** le adeude al momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio. Si cumplidas las anteriores condiciones, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** se negare a firmar la escritura de transferencia dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le requiera para tal fin (comparecer a la firma de la escritura), la **FIDUCIARIA en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO** lo citará nuevamente para comparezca a suscribir la referida Escritura dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la que se le requiera nuevamente y, en caso de una nueva inasistencia y la misma no se justifique dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la

nueva fecha de la citación, se considerará el hecho de la inasistencia como una justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Encargo Fiduciario de Vinculación sea terminado unilateralmente de forma conjunta por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del **FIDEICOMISO**, sin perjuicio del cobro de la Cláusula Penal establecida en la Cláusula Décima del presente contrato... El incumplimiento de la obligación, permitirá a la **FIDUCIARIA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual el **BENEFICIARIO DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida la **FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

**SEXTA: GASTOS.** Los gastos notariales, el impuesto de registro (boleta de rentas) y la inscripción de la escritura de transferencia de dominio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, se distribuirán así: (i) gastos notariales, \_\_\_% a cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** y \_\_\_% a cargo del **FIDEICOMITENTE**; (ii) impuesto de registro (boleta de rentas) \_\_\_ a cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** y \_\_\_ a cargo del **FIDEICOMITENTE**; y, (iii) inscripción la escritura de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente de, 100% a cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA**. Todos los gastos de constitución y cancelación de eventuales hipotecas y los demás que son exigidos por la entidad financiera sobre la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula el **BENEFICIARIO DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etcétera.), correrán por cuenta de éste.

**SÉPTIMA: ENTREGA MATERIAL.** La entrega material de la(s) unidad(es) la efectuará directamente el **FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, y está prevista para que se realice antes del \_\_\_\_\_, fecha que está condicionada al cumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA** de la transferencia de los aportes a los que se obliga con la celebración de este contrato prorrogable automáticamente por \_\_\_\_\_ meses ( \_ ) meses más, en caso de así requerirlo el Fideicomitente.

Esta fecha está condicionada al cumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA** de todas sus obligaciones, incluyendo: a) La transferencia de los aportes a los que se obliga con la celebración de este contrato. b) Tener aprobado el crédito para el pago de la suma de dinero a la que se refieren los párrafos de la Cláusula Primera.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Sin perjuicio de lo pactado en este contrato, en el evento de mora en la transferencia de los aportes que se obliga a realizar el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, el **FIDEICOMITENTE** podrá a su juicio, suspender la construcción de los trabajos en la(s) unidad(es) que le corresponden al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, sin que esto implique incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, de la **FIDUCIARIA** o del **FIDEICOMISO**. En este caso la fecha de entrega se prorroga por igual período al de la mora.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando la(s) unidad(es) estén terminadas y listas para su entrega material, el **FIDEICOMITENTE** lo hará saber por escrito al **BENEFICIARIO DE ÁREA** a la dirección registrada para notificaciones, quien deberá comparecer a recibirla(s) el día indicado en la carta de aviso. La entrega material se hará constar en acta suscrita por ambas partes, y en la misma se indicarán aquellos detalles de acabado que sean susceptibles de ser corregidos como garantía que otorga el **FIDEICOMITENTE**, sin que las observaciones que se hicieren al respecto, constituyan motivo para abstenerse de recibir la(s) unidad(es) o de pagar los dineros adeudados por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, por cualquier concepto. Queda entendido que en la fecha en que se suscriba el acta de entrega, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** recibe la(s) unidad(es), cumpliendo así el **FIDEICOMITENTE** con la obligación de entregar, y desde ese momento serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los gastos, impuestos e intereses, entre otros.

Si el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no se presenta a recibir el bien, el **FIDEICOMITENTE** tendrá derecho a considerar que la(s) unidad(es) ha(n) sido recibida(s) a satisfacción por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA** desde el día de vencimiento del plazo para presentarse a recibirlas, quedando las llaves del mismo a su disposición, en las oficinas del **FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Manifiesta expresamente el **BENEFICIARIO DE ÁREA** que no hay incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE**, cuando la razón por la cual la entrega material no se realice dentro de los plazos mencionados anteriormente, es que los servicios públicos no hayan sido conectados, por estar pendiente la autorización que para el efecto debe emitir la autoridad municipal correspondiente.

**OCTAVA: EI BENEFICIARIO DE ÁREA** expresamente manifiesta que conoce y acepta, lo siguiente:

1. Que el **PROYECTO** conformará una unidad sometida a un Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. Que se describirán en el Reglamento de Propiedad Horizontal, entre otros **(i)** los bienes de dominio particular, **(ii)** los bienes de uso común destinados al servicio de todos los copropietarios; y, **(iii)** los coeficientes definitivos de copropiedad y de participación en gastos que les correspondan a los bienes de dominio particular que conformen finalmente el **PROYECTO**.
3. Que el **FIDEICOMITENTE** podrá adoptar los siguientes cambios en beneficio del **PROYECTO**, sin el consentimiento previo del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, que sean ocasionados por: **a)** exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir o reformar la licencia de urbanización y/o construcción, respecto de **(i)** número de unidades privadas o comunes, destinación, ubicación dentro del predio, nomenclatura; **(ii)** ubicación de la portería de acceso; **(iii)** número de parqueaderos privados o de visitantes; **(iv)** ubicación de zonas y bienes comunes; **(v)** circulaciones internas vehiculares y peatonales, cerramientos, retiros, etcétera; **b)** situaciones imprevisibles generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros de iguales o mejores características a las de los previstos inicialmente y que no alteren sustancialmente la calidad y/o el área de las unidades señaladas; **c)** por exigencias de las normas urbanísticas y de construcción; **d)** ajustes que deban hacerse a los diseños técnicos y, **e)** modificaciones derivadas de la naturaleza misma del proceso constructivo y debido a ajustes causados por la modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo.
4. La determinación de si el cambio efectuado altera sustancialmente el diseño, los materiales y/o el área, corresponde hacerla exclusivamente al **FIDEICOMITENTE**, con total independencia y sin ninguna intervención o concepto de la **FIDUCIARIA** y del **FIDEICOMISO** pues no es obligación de estas entidades el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto. Dichas modificaciones deberán ser notificadas por el **FIDEICOMITENTE** al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, mediante comunicación escrita y son responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
5. No es función de la **FIDUCIARIA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el **PROYECTO**, porque estos son responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
6. Conoce el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil celebrado entre el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA**, el cual hace parte del presente contrato y se le ha entregado una copia, de tal forma que acepta las estipulaciones que en el mismo se realizan en relación con el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
7. Conoce y acepta que la realización y culminación del **PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE**, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad.
8. Conoce y acepta que la **FIDUCIARIA**, una vez cumplidas las condiciones estipuladas en el Contrato de Fiducia, será la titular del derecho de dominio del **INMUEBLE** sobre el que se ha de construir y desarrollar el **PROYECTO**.
9. Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** adquieren responsabilidad alguna por los recursos dinerarios, entregados directamente por el **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMITENTE**, ya que todos los recursos derivados del presente contrato deben ser entregados directamente al **FIDEICOMISO**.

**NOVENA: CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN, SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTO PREDIAL.** Serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias, los servicios públicos y el impuesto predial que se causen a partir de la fecha en que se le entregue(n) materialmente la(s) unidad(es) o a partir de la fecha en que estuviere obligado a recibirlos, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en el presente contrato.

Así mismo, a partir de la fecha de celebración del presente encargo, serán de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre las unidades que habrá(n) de transferirse a él mismo, ya sea por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional, siempre y cuando se desarrolle el **PROYECTO**.

Así mismo, a partir de la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, continuarán siendo de cargo del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todas las contribuciones de valorización que se causen en cualquier momento sobre las unidades que habrá(n) de transferirse a él mismo, ya sea por concepto de nuevas obras o de reajustes de las anteriores, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que llegare a decretar cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental o nacional, siempre y cuando se desarrolle el **PROYECTO**.

**DÉCIMA:** En el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** incurra en mora en la transferencia de los aportes a que se refiere la Cláusula Primera o incumpla las obligaciones frente a las entidades financieras pactadas en la misma cláusula, sin perjuicio de la posibilidad de cobro de los intereses moratorios previstos en la Cláusula Primera, y/o el cobro de la cláusula penal pactada, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** acepta que, cuando la mora en la transferencia de los aportes persista por más de sesenta (60) días, sea esta una justa causa para que, sin necesidad de requerimiento alguno, el presente Encargo Fiduciario de Vinculación sea terminado unilateralmente de forma conjunta por **EL FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**. Esta causa de terminación se establece en protección de terceros y del **FIDEICOMISO**.

El **BENEFICIARIO DE ÁREA** tendrá derecho a que una vez terminado el contrato, le reembolsen el saldo que quedare a su favor, previo descuento de las sumas de dinero que de conformidad con la ley y con lo estipulado en este documento pueda realizar el **FIDEICOMITENTE** y/o la **FIDUCIARIA**.

**DÉCIMA PRIMERA: CLÁUSULA PENAL.** El incumplimiento por parte 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 una suma de dinero equivalente al **diez por ciento (10%)** del total de las sumas de dinero que se obligó a aportar como se indica en la Cláusula Primera. En el evento de incumplimiento de una parte, la otra deberá darle aviso por escrito para que dentro de los siguientes diez (10) días comunes, proceda a cumplir con 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 por la vía ejecutiva. Por el pago de la pena se entiende extinguida la obligación principal de conformidad con los Artículos 1.594 y 1.600 del Código Civil. En el evento de continuar incumplido o en mora el **BENEFICIARIO DE AREA** una vez transcurrido el tiempo estipulado en esta cláusula, la **FIDUCIARIA** podrá retener la suma pactada como Cláusula Penal tomando su valor de las sumas recibidas del **BENEFICIARIO DE AREA**, las cuales incrementarán el **FIDEICOMISO**.

**PARÁGRAFO:** En caso de presentarse desistimiento unilateral por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, y sin perjuicio de lo consagrado en el presente contrato, este sólo hecho facultará a la **FIDUCIARIA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE** en ese sentido, a cobrar el valor de la Cláusula Penal que se establece en la presente cláusula como penalización por la terminación unilateral del Contrato. Una vez deducido de los recursos entregados el porcentaje a que haya lugar por desistimiento y/o incumplimiento, el excedente, si lo hubiere, se devolverá al **BENEFICIARIO DE ÁREA** de conformidad con la disponibilidad de recursos en el **FIDEICOMISO**.

**DÉCIMA SEGUNDA: REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA.** La **FIDUCIARIA** tiene derecho a la remuneración establecida en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva, en el que administrará los recursos recibidos por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, quien a su vez declara expresamente que lo conoce y acepta en su integridad.

**PARÁGRAFO:** Los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Encargo, así como los relacionados con la defensa judicial o administrativa de los derechos que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** tiene en todas las etapas el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de de Administración y Pagos al cual se vincula en virtud del presente contrato de Encargo Fiduciario, durante la ejecución y aún después de la terminación, estarán a cargo del **FIDEICOMITENTE** y/o **BENEFICIARIO DE ÁREA**, de tal forma que si son pagados por la **FIDUCIARIA** los mismos serán reembolsados con la sola presentación de la cuenta de cobro respectiva, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la ley.

**DÉCIMA TERCERA: VIGENCIA.** El término de duración del presente Encargo será equivalente al término de duración del PROYECTO.

**DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN.** Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes:

1. Por terminación del contrato de fiducia mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. En caso de incumplimiento por parte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, en la transferencia de los aportes de dinero a los que se obliga con la celebración del presente contrato.
4. En el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, no actualice la información relacionada con el Conocimiento del Cliente, las veces que sea solicitada por la **FIDUCIARIA**.
5. Por muerte del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
6. Por las causales previstas en la ley.

**DECIMA QUINTA: CESIÓN.** El **BENEFICIARIO DE ÁREA** podrá ceder en todo o en parte el presente contrato, previa aprobación del **FIDEICOMITENTE** y de la **FIDUCIARIA**, la cual deberá constar en el documento de cesión.

**DECIMA SEXTA: DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES.** Las partes acuerdan como domicilio contractual la ciudad de xxx, y convienen que los datos de contacto para efectos de notificaciones relacionadas con el presente contrato, son las siguientes:

**BENEFICIARIO DE ÁREA**, los que indica al pie de su firma en el final de este documento.

**FIDUCIARIA**

Dirección: xxx  
Teléfonos: xxx

Ciudad: xxx  
Correo electrónico: [xxx@fiduciariacorficolombiana.com](mailto:xxx@fiduciariacorficolombiana.com)

**FIDEICOMITENTE:**

**XXX**

Dirección: xxx  
Teléfono: XXX  
Ciudad: xxx  
Correo electrónico: [xxx@xxx.com](mailto:xxx@xxx.com)

**DÉCIMA SÉPTIMA: AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y REPORTE A LA CENTRAL DE INFORMACIÓN CIFIN ADMINISTRADA POR ASOBANCARIA.** El **BENEFICIARIO DE ÁREA** autoriza a la **FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información CIFIN (en adelante CIFIN) administrada por Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia ASOBANCARIA, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones. Para todos los efectos, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con los respectivos reglamentos y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en CIFIN, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones financieras del **BENEFICIARIO DE ÁREA**.

**DÉCIMA OCTAVA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la Circular 46 de 2008, emitida por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** y el **FIDEICOMITENTE** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos, mínimo una vez al año, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la **FIDUCIARIA** al momento de la vinculación. La **FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de incumplimiento de lo que aquí se pacta.

**PARÁGRAFO.- INFORMACIÓN PERSONAL.** El **BENEFICIARIO DE ÁREA** autoriza a la **FIDUCIARIA** a conocer, almacenar y a tratar su información personal, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto reglamentario 1317 de 2013 o las normas que los modifiquen o replacen. Por consiguiente, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** hace constar que la **FIDUCIARIA** le ha informado de manera expresa: 1. Que los datos personales suministrados, serán objeto de tratamiento para la negociación, ejecución y el cumplimiento del contrato. 2. Que el tratamiento podrá ser realizado directamente por la **FIDUCIARIA** o por los funcionarios, asesores o subcontratistas que ésta expresamente designe para tal fin. 3. **USUARIOS DE LA INFORMACIÓN.-** Que los datos podrán ser procesados, recolectados, almacenados, usados, circulados, suprimidos, compartidos, entregados, transferidos o divulgados, incluyendo Datos Sensibles para las finalidades mencionadas, así como para compartirla con las empresas que tengan la calidad de matriz o controlante, ya sea como filial o subsidiarias, o vinculadas de la **FIDUCIARIA**, exclusivamente para fines estadísticos y de estrategia de negocios. 5. **DATOS SENSIBLES.-** Que fueron facultativas las respuestas a las preguntas sobre datos personales hechas al **BENEFICIARIO DE ÁREA** de conformidad con la definición legal vigente; y por tanto el tratamiento de su información personal será el estrictamente necesario para el desarrollo de la relación de negocios. 6.

DERECHOS DEL TITULAR DE LA INFORMACIÓN.- Que como titular de su información personal, al BENEFICIARIO DE ÁREA le asisten los derechos previstos en la normatividad vigente; y en especial, el derecho a conocer, actualizar y rectificar su información personal recopilada. 7. RESPONSABLES Y ENCARGADOS DEL TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN.- Que el Responsable del tratamiento de la información es la FIDUCIARIA, domiciliada en la carrera 13 N° 26-45 piso 14 Bogotá D.C. 8. Que ha sido puesto en conocimiento oportuno de la Política en Materia de Protección de Datos Personales de la FIDUCIARIA, descrita en la presente cláusula.

**DECIMA NOVENA: RENDICIÓN DE CUENTAS.** La FIDUCIARIA remitirá al BENEFICIARIO DE AREA una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral, debiendo coincidir esta última con las fechas de corte de cada ejercicio contable, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, la primera rendición de cuentas que deberá hacer la FIDUCIARIA se hará con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados.

Dicho informe se remitirá por cualquier medio, lo cual incluye medios electrónicos, dentro de los quince (15) días hábiles al corte del respectivo periodo semestral, a la dirección física o electrónica que hubiere sido reportada por parte del BENEFICIARIO DE AREA a la FIDUCIARIA. En caso de que se produzca un cambio en la dirección física o electrónica a la cual deba remitirse la rendición de cuentas, el BENEFICIARIO DE AREA deberá informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia, de tal forma que si no se produce dicho aviso, la FIDUCIARIA cumplirá con su obligación de rendir cuentas con el envío de información a la dirección que se encuentre registrada en el respectivo momento en la FIDUCIARIA.

**VIGÉSIMA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE ÁREA RESPECTO DE LAS FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DE LA FIDUCIARIA EN EL PRESENTE CONTRATO.** EL BENEFICIARIO DE ÁREA, manifiesta expresamente que conoce y acepta que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de la **FIDUCIARIA** no está relacionada con las actividades propias de la promoción de venta, comercialización, supervisión y enajenación de inmuebles que integran el **PROYECTO**.
2. La **FIDUCIARIA** no participa en el desarrollo del **PROYECTO**, como constructor o interventor.
3. Las funciones de la **FIDUCIARIA** están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato imparten el **FIDEICOMITENTE** y el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
4. La **FIDUCIARIA** no tiene injerencia alguna en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para iniciar la ejecución del **PROYECTO** ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del **PROYECTO**.
5. La construcción del proyecto será ejecutada por el **FIDEICOMITENTE**.
6. La **FIDUCIARIA** no ha participado en la determinación del punto de equilibrio, y que su responsabilidad en el Período Pre-Operativo, se limita al recibo de los documentos con que se acredita por parte del **FIDEICOMITENTE**, el cumplimiento del punto de equilibrio, y que no responde por la autenticidad y veracidad de los mismos.
7. La **FIDUCIARIA** no verifica ni ejerce control, sobre la destinación de los recursos que de conformidad con las instrucciones impartidas en este documento por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, entrega al **FIDEICOMITENTE** y/o a la gerencia del **PROYECTO**. La responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva del **FIDEICOMITENTE**.
8. Que en todo caso, las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado.
9. Que he(mos) sido suficientemente informado(s) por la Fiduciaria sobre los riesgos y limitaciones que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y los dineros aportados, tales como, sin ser los únicos,

riesgo de mercado, de crédito, de pérdida y de liquidez en la administración de los recursos en los Fondos de Inversión Colectiva que administra, los cuales he(mos) evaluado y con la información suministrada he(mos) decidido realizar los aportes que aquí se menciona. Hemos sido informados que la Fiduciaria cuenta con los mecanismos que le permiten evaluar, medir y controlar todos los riesgos asociados a la ejecución del presente Contrato y del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria, en los términos del numeral 2.3.9., Capítulo Primero, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Superintendencia Financiera de Colombia.

10. Conoce y acepta que cuando se establezca que el **FIDEICOMITENTE**, sus directores, accionistas o vinculadas tengan vínculos o antecedentes judiciales relacionados con delitos de narcotráfico, lavado de activos o captación masiva, la **FIDUCIARIA** podrá dar por terminado el presente Contrato y los recursos serán restituidos a los Beneficiarios de Área; sin que por esto se genere algún tipo de sanción a la Fiduciaria o indemnización de perjuicios a favor del Fideicomitente o de los Beneficiarios de Área.
11. Igualmente conoce y acepta que cuando se establezca que alguno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con cualquier tipo de delitos, especialmente de narcotráfico, lavado de activos, o captación masiva, la **FIDUCIARIA** terminará la relación jurídica con él y, no podrá realizarse ninguna nueva operación con él.
12. Que **EL FIDEICOMITENTE** estará encargado de las labores de diseño, administrativas, financieras, técnicas, de construcción, dirección y realización de ventas y/o comercialización y todas las demás exigencias requeridas para la ejecución del Proyecto, directamente o a través de los terceros que designe o subcontrate para el efecto y en tal virtud será el responsable de entregar los bienes privados y las zonas comunes que lo integran.
13. Que conocen la existencia del **FIDECOMISO** y que la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**, no es constructor, ni interventor, ni participa de manera alguna en la construcción o desarrollo del **PROYECTO** y, en consecuencia, no es responsable por la terminación, calidad o precio o valor de los inmuebles que lo integran, así como tampoco lo es de la obligación de saneamiento, ni de la obligación de entrega de las áreas privadas y comunes, toda vez que la **FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.** suscribe los respectivos contratos de encargo fiduciario de vinculación única y exclusivamente en su calidad de vocera del **FIDECOMISO** y para los solos efectos de asumir la obligación de transferencia del derecho de dominio de las correspondientes unidades privadas integrantes del proyecto, previa cancelación total de los aportes respectivos y terminación total del proyecto, cuya construcción será elevada por **EL FIDEICOMITENTE**.
14. Que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del **PROYECTO**.

**VIGÉSIMA PRIMERA: ASPECTOS TÉCNICOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA:** El Fideicomitente y el Beneficiario de Área podrán llegar a otros acuerdos relacionados exclusivamente con los detalles, especificaciones, acabados y otros aspectos técnicos relacionados con la Unidad Inmobiliaria en la cual se encuentra interesado el Beneficiario de Área. Dichos acuerdos, que no podrán ser contrarios a lo estipulado en el presente Encargo Fiduciario de Vinculación, se plasmarán en un documento independiente del que serán parte el Fideicomitente y el Beneficiario de Área, el cual se adjuntará al presente Contrato en el mencionado Anexo No. 2.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: VÁLIDEZ Y MODIFICACIONES.** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales 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. Así mismo, establecen que cualquier modificación que pretenda hacerse al presente Contrato, deberá constar por escrito.

En constancia de total acuerdo, las partes suscriben el presente documento en tres (3) ejemplares de igual tenor literal y valor probatorio, el día \_\_\_\_\_.

El (los) **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA,**

Nombre \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

C.C. No \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_

Teléfono fijo \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_

Correo electrónico \_\_\_\_\_

Dirección casa \_\_\_\_\_

Dirección oficina \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

C.C. No \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_

Teléfono fijo \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_

Correo electrónico \_\_\_\_\_

Dirección casa \_\_\_\_\_

Dirección oficina \_\_\_\_\_

Nombre \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

C.C. No \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_

Teléfono fijo \_\_\_\_\_ Celular \_\_\_\_\_

Correo electrónico \_\_\_\_\_

Dirección casa \_\_\_\_\_

Dirección oficina \_\_\_\_\_

Cualquier cambio en la dirección de notificación del **BENEFICIARIO DE ÁREA** debe ser notificado a la **FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMITENTE**.

El **FIDEICOMITENTE,**

**XXX**

Representada legalmente por

**XXX**

La **FIDUCIARIA,**

**FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.**

**Vocera y administradora del FIDEICOMISO xxx**

Apoderada por xxx