

CONTRATO DE VINCULACIÓN AL FIDEICOMISO XXXXX

CLÁUSULAS LIMITATIVAS, DE SANCIONES O PENALIZACIONES

CLÁUSULA PRIMERA. OBLIGACIÓN DE PAGO DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE.

El **PARTÍCIPE** se obliga irrevocablemente a transferir al **FIDEICOMITENTE**, la suma de _____ (\$_____) (valor de la(s) Participaciones Fiduciarias), que aportará de conformidad con el plan de aportes que se identifica en la **Cláusula Cuarta** del presente contrato.

EN CASO DE NO EFECTUAR LOS APORTES EN LAS FECHAS INDICADAS EN LA **CLÁUSULA CUARTA** DEL PRESENTE CONTRATO, SE ENTENDERÁ QUE EL **PARTÍCIPE** ESTÁ EN MORA DE EFECTUARLOS, POR LO CUAL EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) DESARROLLADOR(ES) PODRÁ(N) COBRAR AL **PARTÍCIPE**, POR CUENTA SU CUENTA Y RIESGO, INTERESES LIQUIDADOS A LA TASA DE MORA MÁS ALTA PERMITIDA POR LA LEY SOBRE EL SALDO EN MORA DE LOS APORTES ADEUDADOS AL FIDEICOMITENTE. LO ANTERIOR, SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA SIGUIENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO: MORA EN LOS APORTES.

EL INCUMPLIMIENTO EN LA TRANSFERENCIA DE LOS RECUERSOS, DARÁ DERECHO AL FIDEICOMITENTE 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 Y LA CLÁUSULA PENAL IDENTIFICADA MÁS ADELANTE, SIN PERJUICIO DE LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DE ESTE CONTRATO.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las transferencias que efectúe el **PARTÍCIPE** serán aplicadas en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación y los excedentes se abonarán a los aportes. La Fiduciaria Contabilizará en el Fideicomiso la totalidad de los aportes cancelados al Fideicomitente, una vez sea instruido de manera conjunta por el Fideicomitente y el Partícipe que los recursos han sido cancelados en su totalidad al Fideicomitente y, a partir de ese momento el Partícipe podrá ejercer los derechos que esa posición contractual le confiere en el Fideicomiso.

PARÁGRAFO SEGUNDO: LOS APORTES DEBERÁN SER TRANSFERIDOS AL **FIDEICOMITENTE** DIRECTAMENTE.

CLÁUSULA SEGUNDA. SANCIÓN POR MORA PROLONGADA EN EL TIEMPO.

EN EL EVENTO EN QUE EL **PARTÍCIPE** NO EFECTÚE LOS PAGOS EN LAS FECHAS INDICADAS EN LA **CLÁUSULA CUARTA** DEL PRESENTE CONTRATO Y POR ENDE SE ENCUENTRE EN MORA EN LA TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS AL FIDEICOMITENTE, SIN PERJUICIO DE LA POSIBILIDAD DE COBRO DE LOS INTERESES MORATORIOS PREVISTOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA Y EL COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL PACTADA, EL **PARTÍCIPE** ACEPTA QUE, CUANDO LA MORA EN LA TRASFERENCIA DE LOS RECURSOS PERSISTA POR MÁS DE SESENTA (60) DÍAS, SEA ESTA UNA JUSTA CAUSA PARA QUE, SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO ALGUNO, EL PRESENTE CONTRATO

DE VINCULACIÓN SEA TERMINADO UNILATERALMENTE POR **EL (LOS) FIDEICOMITENTE(S)**. ESTA CAUSA DE TERMINACIÓN SE ESTABLECE EN PROTECCIÓN DE TERCEROS Y DEL **FIDEICOMISO**

EL **PARTÍCIPE** TENDRÁ DERECHO A QUE UNA VEZ TERMINADO EL CONTRATO, EL FIDEICOMITENTE LE REEMBOLSE 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 (LOS) FIDEICOMITENTE(S).

CLÁUSULA TERCERA. CLÁUSULA PENAL

EL INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL (LOS) FIDEICOMITENTE(S) O DEL **PARTÍCIPE** 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 PAGAR COMO SE INDICA EN LA CLÁUSULA PRIMERA y CLÁUSULA CUARTA. 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 **PARTÍCIPE** UNA VEZ TRANSCURRIDO EL TIEMPO ESTIPULADO EN ESTA CLÁUSULA, **EL FIDEICOMITENTE** PODRÁ RETENER LA SUMA PACTADA COMO CLÁUSULA PENAL TOMANDO SU VALOR DE LAS SUMAS RECIBIDAS DEL **PARTÍCIPE**.

PARÁGRAFO: DESISTIMIENTO UNILATERAL.

EN CASO DE PRESENTARSE DESISTIMIENTO UNILATERAL POR PARTE DEL **PARTÍCIPE**, Y SIN PERJUICIO DE LO CONSAGRADO EN EL PRESENTE CONTRATO, ESTE SÓLO HECHO FACULTARÁ A **EL FIDEICOMITENTE**, 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 POR PARTE DEL FIDEICOMITENTE AL **PARTÍCIPE**.

Entre los suscritos:

A.

Nombre del PARTÍCIPE	Identificación	Estado Civil	Porcentaje de participación

--	--	--	--

Mayor(es) de edad, vecino(a)(s) de 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 **PARTÍCIPE**;

- B. 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, 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 (los) Fideicomitente(s), 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;
- C. 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, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria de Colombia hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante Resolución No. 3548 del 30 de septiembre de 1991, **sociedad que comparece a este acto en calidad 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 _____;

Hemos convenido celebrar un Contrato de Vinculación, el cual se registrará por las siguientes cláusulas y por las disposiciones aplicables, previos los siguientes

ANTECEDENTES

1. El (los) Fideicomitente(s) ha desarrollado el proyecto inmobiliario denominado _____, sobre el inmueble ubicado en _____ de la ciudad de _____, identificado con la matrícula inmobiliaria No. _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.
2. Se pretende que al proyecto ya construido se vinculen personas que ostentarán la calidad de Partícipes, quienes pagarán al Fideicomitente determinadas sumas de dinero a cambio de un porcentaje de participación en el Fideicomiso que se constituye en virtud del presente Contrato. Dicha participación se denominará "Participaciones Fiduciarias", por los cuales, el Partícipe correspondiente tendrá los beneficios establecidos en el presente Contrato, especialmente a percibir un porcentaje de la utilidad derivada de la explotación económica de los inmuebles denominados _____, que corresponden a las matrículas inmobiliarias _____, que hacen parte del Proyecto _____.
3. En virtud de las Participaciones Fiduciarias el Partícipe correspondiente tendrá los beneficios establecidos en el presente Contrato de Vinculación y el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración, especialmente a percibir un porcentaje de la utilidad derivada del funcionamiento de los Bienes de la Operación.

4. En el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración se ha definido las Participaciones fiduciarias así:

“Participaciones Fiduciarias: Es la participación que adquieren los Partícipes en el Fideicomiso a través de la celebración del Contrato de Vinculación. En virtud de la adquisición de Participaciones Fiduciarias, los Partícipes tendrán derecho a percibir a prorrata de su participación las utilidades o pérdidas derivadas de la Operación u explotación económica de los Bienes de la Operación. En desarrollo del presente Contrato se comercializarán _____ Participaciones Fiduciarias. Se deja expresa constancia que la participación fiduciaria no garantiza rentabilidad alguna, está sujeta a eventuales pérdidas, no da lugar al reconocimiento y pago de rentas vitalicias, ni se trata de un producto equivalente a una pensión de jubilación; asimismo, la titularidad de las Participaciones Fiduciarias no implica que: i) los Partícipes sean titulares del derecho de dominio de los Bienes de la Operación; ii) debido a la naturaleza jurídica de la fiducia mercantil, se otorguen derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial; iii) se otorguen derechos a favor de sus titulares sobre el Fideicomitente.”

5. El **PARTÍCIPE** tiene la intención de vincularse como **PARTÍCIPE** al **FIDEICOMISO** con el fin de adquirir las denominadas **PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS**.
6. Que la Fiduciaria deberá suscribir dentro de un plazo que no exceda los _____ (____) meses posteriores a la firma del Contrato de Fiducia, un Contrato para la Operación o Explotación Económica o a la sumo deberá tener suscrita una promesa o documento similar para la suscripción del mismo.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen

CLÁUSULA CUARTA. PLAN DE PAGOS AL FIDEICOMITENTE.

De conformidad con lo establecido en el Capítulo I, Título III, Parte I, Subnumeral 3.4.7. de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, **LAS PARTES** dejan constancia al suscribir el presente documento que conocen y aceptan las **CLÁUSULAS LIMITATIVAS, DE SANCIONES O PENALIZACIONES** pactadas en la primera página del presente Contrato.

Adicionalmente, pactan que el Plan de Pagos de los recursos que se obliga irrevocablemente a transferir al **FIDEICOMITENTE** el **PARTÍCIPE** es el siguiente:

A. Dinero en efectivo o cheque

_____]

(\$ [_____]) en las siguientes fechas:

Pago número	Valor (\$)	Fecha de Pago		
		Día	Mes	Año
1.	[]	A la	Firma del presente	Encargo
2.	[]			
3.	[]			
4.	[]			
5.	[]			
6.	[]			
7.	[]			
8.	[]			
9.	[]			
10.	[]			

]			
11.	[
]			
12.	[
]			
13.	[
]			
14.	[
]			
15.	{			
16.	{			
17.	{			
18.	{			
19.	{			
20.	{			
21.	{			
22.	{			
23.	{			
24.	{			
25.	{			
26.	{			
27.	{			
28.	{			
29.	{			
30.	{			
31.	{			

32.			
-----	--	--	--

B) CON EL PRODUCTO DE UN CRÉDITO O, CON CUALQUIER OTRA FUENTE DE RECURSOS: La suma de _____]

(\$ _____). Esta suma deberá ser pagada al FIDEICOMITENTE a más tardar el _____ de _____ de _____.

CLÁUSULA QUINTA VINCULACIÓN.

El **PARTÍCIPE** se tendrá para todos los efectos, como un **PARTÍCIPE** de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración y en el presente Contrato de Vinculación.

Las obligaciones del **PARTÍCIPE** se limitan a cumplir con los pagos establecidos en el plan de pagos a favor del (los) Fideicomitente(s) y a ejercer las facultades derivadas de las **PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS**, tal como se señala en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración.

CLÁUSULA SEXTA: INFORMES PERIÓDICOS

La **FIDUCIARIA** deberá enviar semestralmente al Partícipe un informe en el cual, como mínimo, se indique: periodo objeto del reporte y características del negocio fiduciario, el monto de los recursos recibidos por el Partícipe, responsable la ejecución del Proyecto, alcance de las funciones y actividades a cargo de la Fiduciaria, estado de avance en el cumplimiento de las Condiciones, porcentaje de avance del Proyecto, hechos relevantes que afecten el proyecto, estado del activo subyacente, informe de resultados de la operación y gestión en la distribución de excedentes. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio fiduciario, los primeros informes respecto de cada Partícipe se harán con corte a treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses respecto de cada Partícipe y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados.”

CLÁUSULA SÉPTIMA. CERTIFICACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS.

El documento que será otorgado por la **FIDUCIARIA**, como vocera del **FIDEICOMISO**, en el que conste que el **PARTÍCIPE** es titular de determinada cantidad de **PARTICIPACIONES FIDUCIARIAS** derivadas del **FIDEICOMISO**, será expedido cuando se haya cumplido por el **PARTÍCIPE** con la transferencia de las sumas de dinero a favor del (los) Fideicomitente(s), a los que se obliga en virtud de la celebración del presente contrato.

CLÁUSULA OCTAVA MANIFESTACIONES DEL PARTÍCIPE:

El **PARTÍCIPE** expresamente manifiesta que conoce y acepta, lo siguiente:

1. 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 (los) Fideicomitente(s).

2. Conoce el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración celebrado entre el (los) Fideicomitente(s) y la **FIDUCIARIA**, del cual se le ha entregado una copia, de tal forma que acepta las estipulaciones que en el mismo se realizan en relación con el **PARTÍCIPE**.
3. Ni la **FIDUCIARIA** ni el **FIDEICOMISO** adquieren responsabilidad alguna por los recursos dinerarios, entregados directamente por el **PARTÍCIPE** al **FIDEICOMITENTE**.

CLÁUSULA NOVENA. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA:

Por la administración del Fideicomiso, la Fiduciaria recibirá la siguiente remuneración: _____ salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA, suma pagadera por mes o fracción, a partir de la firma del Contrato de Fiducia y, hasta la liquidación del Fideicomiso..

La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente cláusula, y hará parte de los gastos del Fideicomiso; no obstante, en el evento en que éste no cuente con los recursos necesarios para su pago, la Fiduciaria podrá cobrarla al Fideicomitente y a los Partícipes teniendo en cuenta el número de Participaciones Fiduciarias de las cuales sean titulares, mediante la presentación de la factura en la dirección registrada del (los) Fideicomitente(s) y los Partícipes, quienes se obligan a pagarla dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su presentación. Las sumas derivadas de la remuneración de la Fiduciaria causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.

La Fiduciaria queda facultada para descontar la comisión fiduciaria de los recursos del Fideicomiso. En caso que no existan recursos en el fideicomiso para el pago de la comisión fiduciaria, el (los) Fideicomitente(s) y los Partícipes se obligan a entregar a la Fiduciaria los recursos que sean necesarios para tal fin, a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que la Fiduciaria así lo requiera.

La comisión de que trata la presente cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para la ejecución del contrato tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques, etcétera), impuestos, para la defensa de los bienes del fideicomiso, los cuales serán pagados por el (los) Fideicomitente(s) con cargo a los recursos del contrato y/o en su defecto por éste.

El incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato y certificación del revisor fiscal de la Fiduciaria o de la factura o cuenta de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncia expresamente el (los) FIDEICOMITENTE(S) y Los Partícipes. En el evento de incumplimiento, el (los) FIDEICOMITENTE(S) y los Partícipes renuncia (n) a la constitución en mora.

CLÁUSULA DÉCIMA. COSTOS Y GASTOS:

Dentro de la administración del Fideicomiso deberán entenderse como una obligación de los PARTICIPES el realizar de manera oportuna dentro de las oportunidades dispuestas el pago de los Costos y Gastos en los cuales puede incurrir con ocasión de la ejecución del negocio, los cuales se discriminan a continuación:

- 1) Los costos y gastos relacionados con la defensa judicial o administrativa de los derechos que el PARTÍCIPE tiene en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración al cual se vincula en virtud del presente Contrato de Vinculación, durante la ejecución y aún después de la terminación,

estarán a cargo del **PARTÍCIPE**, 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. Adicionalmente, los siguientes costos o gastos se pueden derivar en el desarrollo del Fideicomiso a cargo de los **PARTÍCIPE**: 1) La remuneración establecida en el Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Valor Plus I, en la que administrará los recursos recibidos. 2) Los valores y montos identificados en las Cláusulas Limitativas de Sanciones y Penalizaciones de este Contrato. 3) Remuneración Fiduciaria para el Registro de Cesiones. 4) Recursos necesarios para enjugar pérdidas del Fideicomiso. 5) Aportes extraordinarios que determine realizar la Asamblea de Partícipes. 5) Costos y gastos para la protección de los bienes del Fideicomiso. 6) El pago de multas o sanciones que llegaren a causarse con cargo al Fideicomiso. 7) Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato, entre ellos, el pago del impuesto predial y demás tributos inherentes a los Bienes de la Operación y los gastos relacionados con la actualización del inventario y avalúo de los bienes que conforman el Fideicomiso.

- 2) Toda cesión de Participaciones Fiduciarias o de posición contractual de los Partícipes vinculados al Fideicomiso generará una remuneración a favor de la Fiduciaria equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA, a cargo del Cesionario; a título de remuneración Fiduciaria por el servicio de registro de estos negocios jurídicos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula de Cesión del Contrato Fiduciario.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: VIGENCIA.

El término de duración del presente Contrato será equivalente al término de duración del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: TERMINACIÓN.

Son causales de terminación del presente contrato, las siguientes:

1. Por terminación del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración que dio origen al **FIDEICOMISO**.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. En caso de incumplimiento por parte del **PARTÍCIPE**, 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 **PARTÍCIPE**, no actualice la información relacionada con el Conocimiento del Cliente, las veces que sea solicitada por la **FIDUCIARIA**.
5. Por muerte del **PARTÍCIPE**.
6. Por las causales previstas en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CESIÓN.

Los Partícipes no podrán desistir de su participación en el Fideicomiso, lo cual no obsta para que realicen la cesión de sus Participaciones Fiduciarias de conformidad con lo establecido en el presente contrato y en el contrato de fiducia

Teniendo en cuenta que las Participaciones Fiduciarias no constituyen valores, su negociación no podrá realizarse a través del Mercado Público de Valores y, por tanto, la negociación de las mismas deberá ser

realizada por el Partícipe directamente con aquellas personas que estén interesadas en realizar la inversión en el Fideicomiso y su transferencia debe realizarse a través de la cesión, de conformidad con lo estipulado en la presente cláusula.

El Partícipe no podrá ceder un porcentaje menor a la totalidad de cada Participación Fiduciaria a su nombre. La Fiduciaria, entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y, el cumplimiento del Procedimiento establecido para estos fines. Toda cesión de Participaciones Fiduciarias generará una remuneración a favor de la Fiduciaria equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA a cargo del CESIONARIO, a título de remuneración Fiduciaria por el servicio de registro de estos negocios jurídicos, de conformidad con lo establecido en la Cláusula de Cesión del Contrato de Fiducia.

El Procedimiento para realizar una cesión es el siguiente: El Partícipe Cesionario deberá diligenciar todos los documentos requeridos por la Fiduciaria para vincularse como cliente de la entidad, surtiendo el procedimiento SARLAFT correspondiente. Una vez el Cesionario se encuentre debidamente vinculado en la Fiduciaria, remitirá junto con el Partícipe Cedente el Contrato de Cesión de Posición Contractual respectivo a la Fiduciaria, junto con la solicitud de cesión debidamente suscrita por las Partes. La Fiduciaria tramitará la documentación respectiva y, con base en ella notificará a las partes el registro o devolución, sin registrar, de los documentos y, el motivo del mismo.

De conformidad con lo establecido en el numeral 5.5.2.11. de la Parte I Título III Capítulo I de la Circular Básica Jurídica, este contrato no puede incluir condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de los participantes de ceder su posición contractual en cualquier momento y, debe contener el deber de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de los mismos al momento de la cesión

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución o liquidación, se resolverá ante los jueces de la República de Colombia y de conformidad con la ley colombiana, por cuanto las partes no pactan acudir a una jurisdicción o árbitro especial para estos efectos. Adicionalmente, el **PARTÍCIPE** estará facultado, tal y como lo establece la ley, a acudir a la Defensoría del Consumidor Financiero de la Superintendencia Financiera, dentro de la competencia de la citada institución o, a cualquier otra entidad que estime competente para la protección de sus intereses en desarrollo del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. PROTOCOLOS DE INFORMACIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO.

Para efectos de atender adecuadamente el principio de transparencia, información cierta, suficiente y oportuna, previsto en el artículo 3 de la Ley 1328 de 2009 y, los PARTÍCIPEs conozcan adecuadamente sus derechos, obligaciones y los costos en las relaciones que establecen con las entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, La FIDUCIARIA tendrá abiertos sus canales de información (página de internet www.fiduciariacorficolombiana.com, oficinas físicas, líneas de atención telefónica, correo físico, electrónico y fax) para atender cualquier requerimiento de los PARTÍCIPEs referentes a sus derechos, obligaciones y costos derivados de este contrato. La FIDUCIARIA dará respuesta a estas solicitudes dentro de los 15 días hábiles siguientes a su recepción y se dará respuesta de fondo a las mismas.

Adicionalmente, la FIDUCIARIA remitirá al PARTÍCIPE una rendición de cuentas que se presentará con una periodicidad semestral, es decir, con corte al treinta (30) de junio y al 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 PARTÍCIPE 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 PARTÍCIPE deberá informar a través de una comunicación escrita dicha circunstancia.

CLÁUSULA DÉCIMA 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:

PARTÍCIPE, 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

FIDEICOMITENTE:

XXX

Dirección: xxx
Teléfono: XXX
Ciudad: xxx
Correo electrónico: xxx@xxx.com

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.

Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Superintendencia Financiera de Colombia, el **PARTÍCIPE** y el (los) Fideicomitente(s) 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: DECLARACIÓN DEL PARTÍCIPE, RESPECTO DE LAS FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES EN EL PRESENTE CONTRATO.

EL **PARTÍCIPE**, 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 inmuebles que integran el **PROYECTO**.
2. La **FIDUCIARIA** no participó 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 (los) Fideicomitente(s) y el **PARTÍCIPE**.
4. Que en todo caso, las obligaciones de la Fiduciaria son de medio y no de resultado.

5. 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 producto de la explotación económica de los Bienes de la Operación, 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 Quinto de la Circular Básica Jurídica expedida por al Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Conoce y acepta que cuando se establezca que el (los) Fideicomitente(s), 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 **PARTÍCIPE** sin que por esto se genere algún tipo de sanción a la Fiduciaria o indemnización de perjuicios a favor del (los) Fideicomitente(s) o de los **PARTÍCIPE**S.
7. Igualmente conoce y acepta que cuando se establezca que alguno de los **PARTÍCIPE**S 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.
8. Conoce y acepta que la titularidad de las Participaciones Fiduciarias no implica que: i) los Partícipes sean titulares del derecho de dominio de los Bienes de la Operación; ii) debido a la naturaleza jurídica de la fiducia mercantil, se otorguen derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial; iii) se otorguen derechos a favor de sus titulares sobre el Fideicomitente.
9. Conoce y acepta que el operador Es la sociedad o persona(s) natural(es) responsable de recibir los Bienes de la Operación y de ejecutar las actividades necesarias para realizar la explotación económica de los mismos, de conformidad con lo estipulado en el Contrato(s) para la Operación; que el Operador será designado por el Fideicomitente o podrá ser el mismo Fideicomitente, según la instrucción que imparta el Fideicomitente a la Fiduciaria. El Operador tiene la trayectoria, experiencia, capacidad económica y, ha participado en los proyectos que se identifican en el Anexo XX del presente Contrato.
10. Conoce y acepta su obligación de suministrar los recursos necesarios para enjugar las pérdidas derivadas de la Operación y/o atender os sobrecostos de la misma, a prorrata de su participación.”

CLÁUSULA VIGÉSIMA: 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, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____ (201__).

El (los) **PARTÍCIPE (S)**,

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 **PARTÍCIPE** debe ser notificado a la **FIDUCIARIA** o al **FIDEICOMITENTE**.

El (los) Fideicomitente(s),

XXX

Representada legalmente por

XXX

La **FIDUCIARIA**,

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

Vocera y administradora del FIDEICOMISO XXX