

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO _____

CLAUSULAS QUE LIMITAN, SANCIONAN O PENALIZAN AL BENEFICIARIO DEL ÁREA

- **Clausula Tercera, párrafo primero:** "(...) Si transcurrido el tiempo establecido para el pronunciamiento del **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, éste no se ha manifestado ante el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se entenderá que desiste del **PROYECTO** y en consecuencia faculta al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para terminar unilateralmente su vinculación."
- **Cláusula quinta, párrafo:** "Con fundamento en la finalidad para la cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** entrega los recursos antes indicados, manifiesta (n) que conoce(n) y acepta(n) que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el **Anexo No.2**, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles, y a su vez da lugar a la sanción penal establecida en el presente contrato".
- **Cláusula sexta:** "**EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** autoriza(n) que los eventuales rendimientos que generen los recursos en los Fondos de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA**, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes indicado y correspondan al patrimonio autónomo solamente si hay cumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el tiempo señalado, del total de las **CONDICIONES DE GIRO**. En caso contrario, tales rendimientos corresponderán a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**".
- **Cláusula octava, párrafo segundo:** "Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada [Circunstancias que no sean estructurales del **PROYECTO**] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse".
- **Cláusula novena, párrafo quinto:** "Si cumplidos los presupuestos mencionados en el presente contrato **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO**, como sanción, una suma equivalente a _____ (_____) salarios mínimos legales diarios vigentes pagadero mes vencido por cada día de retardo.."
- **Décima Novena:** "**SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:** Las partes acuerdan una sanción a título de multa o pena que pagará la parte incumplida en favor de la parte cumplida por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que para cada una de ellas surgen del presente contrato, sin perjuicio de que el contratante cumplido pueda exigir el cumplimiento de la obligación principal, equivalente al _____ (____%) **DEL VALOR DE LOS RECURSOS APORTADOS POR EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y no será aplicada en el evento en que la parte incumplida demuestre que el incumplimiento obedeció a un caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Civil, o en el evento en que los herederos del causante demuestren el fallecimiento del contratante incumplido. En todo caso, el valor contemplado en esta cláusula no podrá superar el _____ **POR CIENTO (____%) DEL VALOR DEL INMUEBLE.**

Las partes manifiestan conocer que el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** pactadas en el presente contrato no constituye incumplimiento del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

1. Causales de incumplimiento:

Se entenderá que el **ENCARGANTE** incumple o se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Si desiste del negocio.
- b) Si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en el presente contrato según el Anexo No. 2 o cualquier obligación establecida en el presente contrato.
- c) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición de las unidades inmobiliarias en el plazo pertinente.
- d) Si se abstiene de firmar la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de quince (15) días contados después de la notificación que para el efecto sea impartida por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**
- e) Si no cumpliere, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa, especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente y demás relativas al cumplimiento SARLAFT. (...)."
- f) **VIGÉSIMA CUARTA: "NO LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:** En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación mediante correo certificado por parte de **LA FIDUCIARIA**, requiriendo su presencia para dar cumplimiento al objeto del presente contrato, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** confiere poder irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que adelante en su nombre constituya un encargo individual en cualquiera de los fondos de inversión colectiva que ésta administra deposite los recursos entregados hasta dicho momento, y en consecuencia se proceda con la terminación del presente contrato".

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____
PROYECTO _____

1 FIDUCIARIA	FIDUAGRARIA S.A	NIT.	800.159.998-0
2 FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR	_____	NIT.	830.053.630-9
3 PATRIMONIO AUTÓNOMO	FIDEICOMISO _____ Constituido mediante el contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos de fecha _____	NIT.	_____

4	PROYECTO	_____
----------	-----------------	-------

5 BENEFICIARIOS DE ÁREA

a)	Nombre	_____	Identificación	_____
	Estado Civil	_____	Dirección	_____
	Teléfono	_____	Celular	_____
	E-mail	_____	% de Participación	_____

b)	Nombre	_____	Identificación	_____
	Estado Civil	_____	Dirección	_____
	Teléfono	_____	Celular	_____
	E-mail	_____	% de Participación	_____

6	VALOR TOTAL DEL APOORTE	_____ (\$ _____)
----------	--------------------------------	------------------

7	FORMA DE PAGO	Descrita en el Anexo 2.
----------	----------------------	--------------------------------

8	DESISTIMIENTO	En el evento en que ocurra un desistimiento o terminación del contrato de vinculación, en los términos del mismo, los recursos se deberán reintegrar a la cuenta bancaria de la cual soy(somos) titular(es) y se indica: Cuenta bancaria No. _____ Banco _____ titular _____
----------	----------------------	---

9 DESCRIPCIÓN DE BENEFICIO

Unidad(es) Inmobiliaria(s)	_____	Garaje(s)	_____
Depósito(s)	_____	Área construida apróx. m2	_____
Área privada apróx. m2	_____	% de Participación	_____

*Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada a la mencionada unidad inmobiliaria del **PROYECTO** es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente.

** Las descripciones de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) constarán en el **Anexo 1.**

10	FECHA ENTREGA	_____
-----------	----------------------	-------

11	FECHA ESCRITURACIÓN	_____
-----------	----------------------------	-------

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO PROYECTO _____

Entre los suscritos, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, debidamente identificado(s) en el numeral 5 anterior; **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, debidamente identificado en el numeral 2 anterior y **LA FIDUCIARIA**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida mediante escritura pública número mil ciento noventa y nueve (1.199) de dieciocho (18) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaria Veintinueve (29) de Bogotá D.C., como sociedad anónima de economía mixta del orden nacional, perteneciente al sector agropecuario vinculada al Ministerio de Agricultura, organismo dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente, autorizada para funcionar mediante Resolución S.B 4142 del seis (06) de octubre de mil novecientos noventa y dos (1.992), sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, hacemos constar que hemos celebrado el presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN** para adquirir la calidad de **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, teniendo en cuenta que de forma previa, recibimos y revisamos los documentos que a continuación indico(amos) declarando que recibimos la asesoría necesaria para mi(nuestro) entendimiento:

DOCUMENTOS PREVIOS

1. Copia del Contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO**.
2. La Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el rol que desempeña la fiduciaria dentro del **PROYECTO** y que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página web de la fiduciaria www.fiduagraria.gov.co.
3. Copia del Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales que se entrega anexa con el presente contrato, el cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la fiduciaria.
4. Copia del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, donde se administrarán los recursos que entregaremos para su administración.

En virtud de la lectura de dichos documentos, realizamos las siguientes:

DECLARACIONES DE CONOCIMIENTO, ENTENDIMIENTO y ACEPTACIÓN

1. Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se encuentra interesado en adelantar por su cuenta y riesgo la promoción y ejecución del **PROYECTO** en el **INMUEBLE**, mediante un esquema fiduciario.
2. Que mediante documento privado se celebró entre **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LA FIDUCIARIA** en calidad de **FIDUCIARIA**, un contrato de fiducia mercantil inmobiliario de administración y pagos en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO**, cuyo contrato principal que hace parte del presente contrato de vinculación.
3. Que el **FIDEICOMISO** será titular jurídico del **INMUEBLE** en donde se desarrollará el **PROYECTO**.
4. Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, realizara bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, la promoción, comercialización y construcción del **PROYECTO** para que una vez cumplidas las **CONDICIONES DE GIRO**, la **FIDUCIARIA** los libere a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el desarrollo del **PROYECTO**.
5. Que **el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ejecutará el **PROYECTO** en dos (2) fases, la **FASE PREVIA** que iniciará con la suscripción del contrato hasta la acreditación de las **CONDICIONES DE GIRO** y la **FASE DE DESARROLLO** en la cual se ejecutará la construcción, se transferirá (n) la **UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S)** y se entregarán las utilidades al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como actividades más relevantes.
6. Que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se vincula como tal al **FIDEICOMISO**, en virtud de suscripción del presente contrato con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE**

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO _____

DESARROLLADOR, les haga entrega material de la UNIDAD INMOBILIARIA, y LA FIDUCIARIA como administradora del FIDEICOMISO le efectúe la transferencia del derecho de dominio en los términos previstos en el presente contrato.

7. Que dado que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se vincula al **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria del **PROYECTO** y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el **PROYECTO**, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO**, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de beneficiario(s) con relación a los demás derechos y obligaciones propios de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** con los demás partícipes del **FIDEICOMISO**, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil.
8. Que los recursos que entregaré en desarrollo del presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** se consignarán únicamente en la cuenta que **LA FIDUCIARIA** señale para el efecto.
9. Que la **FIDUCIARIA** a través de un Encargo Fiduciario, administrará los recursos por mí aportados en los Fondos de Inversión Colectiva cuyo reglamento y prospecto manifiesto (amos) conocer y aceptar por haber recibido su copia del mismo.
10. Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.
11. Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce que asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la **FIDUCIARIA** o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.
12. Que el desarrollo del **PROYECTO** es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
13. Que el **PROYECTO** puede ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos.
14. Que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá adoptar cambios al **PROYECTO** sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el **PROYECTO**, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada respecto de la cual **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** pretende destinar los recursos que entrega a **LA FIDUCIARIA** para su administración en virtud del presente contrato, es decir, que solo podrá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adoptar cambios al **PROYECTO**, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de los **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** respecto de las condiciones del **PROYECTO**. La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con total independencia de **LA FIDUCIARIA** y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contraídas con la celebración del presente contrato. No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el **PROYECTO** menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** respecto del **PROYECTO** inmobiliario, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá: (i) notificar a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** eventualmente afectados, las condiciones en las cuales pretende modificar el **PROYECTO** inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho(s) **BENEFICIARIO(S) DE**

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO _____

ÁREA o de la mayoría simple de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, según corresponda. En el evento de no obtener la autorización correspondiente, a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** le asistirán los derechos descritos en la cláusula denominada cambios en **EL PROYECTO**.

15. Que **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del **PROYECTO**, ni como desarrollador, constructor, gerente promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del **PROYECTO**, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las unidades resultantes del **PROYECTO** inmobiliario, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en el **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o en las personas directamente involucradas en el **PROYECTO**, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectúa la **FIDUCIARIA** de manera previa a la celebración del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, para determinar que las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.
16. Que **LA FIDUCIARIA** no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de **EL PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación los cuales han sido definidos única y exclusivamente por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, no obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
17. Que **LA FIDUCIARIA** no será responsable por hechos derivados de caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
18. Que **LA FIDUCIARIA** no es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o del **FIDEICOMISO**.
19. Que **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**.
20. Que **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una vez los mismos sean girados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en virtud del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**.
21. Que **LA FIDUCIARIA** realizará los registros contables correspondientes de acuerdo con la información que remita el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** bajo su exclusiva responsabilidad en los términos del numeral 5.2.3.8. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
22. Que el presente contrato no es una promesa de compraventa.
23. Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
24. Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliario, el presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**: (i) perderá su vigencia y por lo tanto, (ii) **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** procederán a solicitar de manera escrita la devolución

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____
PROYECTO _____

de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

25. Que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado.

Con base en las anteriores declaraciones previas las partes acuerdan las cláusulas que enuncian a continuación, **MANIFESTANDO QUE LAS SIGUIENTES EN PARTICULAR CONTIENEN:**

CLÁUSULAS



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 5. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. servicioalcliente@fiduagraria.gov.co, www.fiduagraria.gov.co, código postal: 110321

En caso de que lo considere pertinente usted puede acudir a nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. defensorfiduagraria@pgabogados.com



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia
Minhacienda

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO

PRIMERA. - OBJETO:

El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **PATRIMONIO AUTÓNOMO: (i)** reciba y administre el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, (ii)** invierta en los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, (iii)** libere los recursos una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para la ejecución, desarrollo y terminación del **PROYECTO** inmobiliario, y finalmente en virtud de la recepción total de los aportes a que se compromete(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, (iv)** otorgue escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** previo a la verificación del registro de la "Certificación Técnica de Ocupación" conforme a lo previsto en el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016 en el folio de matrícula inmobiliaria de la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a que hace referencia este contrato. Queda entendido que es única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adelantar todas las gestiones necesarias para la obtención de dicha Certificación Técnica de Ocupación, su priorización y registro.

Por la vinculación que en el presente documento consta, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no adquirirá el carácter de fideicomitente, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que se encuentren establecidas en el Contrato de Fiducia mercantil al cual se vincula.

Por su parte el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se ha obligado a destinar los recursos que le sean entregados por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, en virtud de la acreditación del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**.

Los rendimientos que genere la inversión de los recursos entregados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** incrementarán el **FIDEICOMISO** y quedarán afectos al objeto del mismo.

SEGUNDA. - CONDICIONES DE GIRO:

La entrega a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del ciento por ciento (100%) de los dineros recibidos por **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA**, correspondientes a las unidades inmobiliarias del **PROYECTO** a las cuales cada uno de ellos se vincule, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los siguientes requisitos, respecto del **PROYECTO**, dentro del término dispuesto en este contrato:

1. Aprobación y expedición de la Licencia de construcción para el **PROYECTO**, debidamente ejecutoriada.
2. La entrega a **LA FIDUCIARIA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable, sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
3. Allegar el estudio de títulos con concepto favorable de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el **PROYECTO**, elaborado por uno de los abogados autorizados por **LA FIDUCIARIA**, y seleccionado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en el que se evidencie la cancelación de cualquier limitación o gravamen que pese sobre el mismo y que la tradición no presente ningún problema de carácter legal que pueda obstaculizar o impedir la transferencia de la propiedad de la(s) **UNIDAD (ES) INMOBILIARIA(S)**
4. La entrega a **LA FIDUCIARIA** del (los) Certificados de Tradición - con una expedición no mayor a 30 días - del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**, en el que conste el **cien por ciento (100%)** de la titularidad jurídica en cabeza de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o, de un **FIDEICOMISO**, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que de ser el caso se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del **PROYECTO**, tramitado directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para obtener el punto de equilibrio financiero.
5. Radicación de los documentos para enajenar las unidades resultantes del **PROYECTO**.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____ PROYECTO _____

6. Acreditar que al momento de la entrega o traslado de los recursos, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se encuentra a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA** por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
7. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO** por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** en virtud de haber cumplido las condiciones de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el presente contrato y en los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
8. La vinculación de un número de **BENEFICIARIOS DE ÁREA** a través de la suscripción de **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** correspondientes al número de unidades que equivalga al **SESENTA POR CIENTO (60%)** del total de las Unidades del **PROYECTO**. Para que pueda considerarse el **CONTRATO DE VINCULACION** para estos efectos no podrá presentarse una mora superior al 20% del valor de los recursos a los que se obligó aportar el respectivo **BENEFICIARIO DE AREA** en el plan de aportes o pagos contenido en el **CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** y en todo caso deberá haberse pagado por lo menos el _____ % del Valor Total de la respectiva **UNIDAD INMOBILIARIA**.
9. Contar con el cierre financiero del **PROYECTO**, esto es, que con los recursos propios aportados por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos a los que se obligan aportar los **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, y los percibidos por el otorgamiento de crédito, se cubra la totalidad de los costos del **PROYECTO**, para lo cual se deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
10. Carta de pre-aprobación del crédito emitida por una entidad financiera a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con destino al desarrollo del **PROYECTO**. Si la fuente de financiación es la inversión por parte de un Fondo de Capital Privado que esté debidamente establecido en Colombia conforme a la normatividad aplicable a este tipo de fondos, se debe entregar a la **FIDUCIARIA** el documento en el cual dicho fondo se obliga a realizar la correspondiente inversión.
11. En caso de no requerir de un crédito, deberá presentar certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en donde manifiesten que cuentan con los recursos suficientes para el desarrollo del **PROYECTO**.
12. La contratación del **INTERVENTOR** del **PROYECTO**.
13. La presentación a **LA FIDUCIARIA** de la **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO CONSTRUCTOR** expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, que ampare todos los riesgos de la construcción, incluidos pero sin limitarse a los riesgos de daño de la obra, los riesgos en la construcción, los daños a maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil, cuya vigencia sea igual a la duración del **PROYECTO**, en los términos previstos en el subnumeral 25 del numeral 17.4 de la Cláusula décima séptima del presente contrato. Estas pólizas deberán indicar que el beneficiario será el **FIDEICOMISO**.

Parágrafo primero: **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que conozco(conocemos) que el punto de equilibrio fue establecido por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**

Parágrafo segundo: La **FIDUCIARIA** no ha participado en la definición o determinación de las **CONDICIONES DE GIRO** establecidas por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, pero ha evaluado, valorado y verificado que el punto de equilibrio no compromete la viabilidad del proyecto en los términos establecidos en el numeral 5.2.1.3 del Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica C.E. 029 de 2014. Pese a lo anterior, la **FIDUCIARIA** no responderá por la autenticidad y veracidad de los documentos que sean aportador por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para la acreditación de las **CONDICIONES DE GIRO**.

Parágrafo tercero: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

TERCERA. - PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:



SC 3546-1

Sociedad Fiduciaria de Desarrollo Agropecuario S.A. NIT 800 159 998-0, Calle 16 No. 6-66, pisos 26, 28 y 29, Edificio Avianca, Bogotá. PBX 5802080 Fax 5802080 opción 5. Líneas de atención al cliente: 01 8000 95 9000 y 560 9886 en Bogotá. servicioalcliente@fiduagraria.gov.co, www.fiduagraria.gov.co, código postal: 110321

En caso de que lo considere pertinente usted puede acudir a nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Peña González & Asociados Abogados. Avenida 19 No. 114-08 Oficina 502, Bogotá. Teléfono 213 1370, Fax 213 0495. defensorfiduagraria@pgabogados.com



El futuro
es de todos

Gobierno
de Colombia
Minhacienda

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____
PROYECTO _____

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá acreditar ante **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, antes del _____ (_____) de _____ del año dos mil _____ (____). Este término podrá ser prorrogado de forma automática por una sola vez, no obstante si se requieren prórrogas adicionales por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se requerirá un otrosí al Contrato de Fiducia mercantil que deberá ser suscrito entre éste y la **FIDUCIARIA**.

No obstante, previo a la suscripción del otrosí, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá previamente notificar y justificar a cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** la intención de prórroga, con el fin de obtener por escrito la aprobación de cada uno de ellos durante el plazo que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** les indique, el cual en todo caso no podrá ser inferior a diez (10) días hábiles contados a partir de la recepción de la notificación. Durante este plazo, los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** deberán manifestar su aprobación a la prórroga del plazo para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, o de lo contrario, podrán hacer uso de su derecho de desistimiento sin incurrir en las "sanciones por incumplimiento" previstas en los **CONTRATOS DE VINCULACION COMO BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

Parágrafo Primero: Si transcurrido el tiempo establecido para el pronunciamiento del **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, éste no se ha manifestado ante el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se entenderá que desiste del **PROYECTO** y en consecuencia faculta al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para terminar unilateralmente su vinculación.

Parágrafo Segundo: Así mismo, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** estima que la construcción del **PROYECTO** inmobiliario será de aproximadamente _____ (____) Meses contados a partir del acta de inicio de obra.

CUARTA. - INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE GIRO:

En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO: (i)** perderá su vigencia y por lo tanto, **(ii) EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** los dineros recibidos junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan de acuerdo con los plazos de devolución del Fondo de Inversión Colectiva en el cual se encuentren invertidos los dineros recibidos.

Parágrafo: En caso de que **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no solicite(n) de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

QUINTA. - BIENES FIDEICOMITIDOS - ENTREGA DE APORTES:

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se comprometen a entregar a **LA FIDUCIARIA** la totalidad de las sumas de dinero relacionadas en el numeral 6 de la primera hoja de este contrato, en la forma de pago establecida en el **Anexo 2**. Por lo anterior, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que no hará(n) los aportes de manera diferente o a una cuenta diferente a los relacionados en dicho anexo, sin que medie autorización por parte de la **FIDUCIARIA**.

Parágrafo: Con fundamento en la finalidad para la cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** entrega(n) los recursos antes indicados, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el **Anexo No.2**, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la futura adquisición de los inmuebles, y a su vez da lugar a la sanción penal establecida en el presente contrato.

SEXTA. - RENDIMIENTOS:

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autoriza(n) que los eventuales rendimientos que generen los recursos en los Fondos de Inversión que administra **LA FIDUCIARIA**, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del inmueble antes

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO PROYECTO _____

indicado y correspondan al patrimonio autónomo solamente si hay cumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el tiempo señalado, del total de las **CONDICIONES DE GIRO**. En caso contrario, tales rendimientos corresponderán a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

SÉPTIMA. - BENEFICIO:

En virtud de los aportes a los que se compromete(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, éste(os) tendrá(n) como beneficio, el recibir la titularidad jurídica y material sobre las unidades inmobiliarias o bienes inmuebles que hacen parte del proyecto y se encuentran relacionados en el numeral 9 de la caratula del presente contrato.

Parágrafo Primero: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, siempre y cuando se encuentre(n) al día en los aportes a los que se obliga en virtud de este contrato, tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio en fiducia el derecho de dominio y la posesión de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) señalada (s), cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de éstas, como del **PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se constituya. Las características generales de la (s) mencionada (s) unidad (es) aparecen en los anexos y en el **Anexo 1** que se entiende parte integrante de este contrato, cuyo cumplimiento es de única y exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de **EL PROYECTO** y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Las dimensiones de muros, closets, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones, pancartas, afiches, maquetas, vallas o presentadas en los planos de ventas correspondientes a los apartamentos, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados del (los) inmueble(s) objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de **LA FIDUCIARIA** son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Parágrafo Segundo: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el **PROYECTO** estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

Parágrafo Tercero. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR garantiza a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que no ha ofrecido ni comprometido con ninguna persona la unidad inmobiliaria del **PROYECTO** a que hace referencia éste contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

Parágrafo Cuarto: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrollará **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha hipoteca en la prorrata que corresponde a la Unidad Inmobiliaria del Proyecto descrita en este contrato, sea levantada antes de la transferencia del derecho de dominio de la mencionada Unidad Inmobiliaria del Proyecto.

Parágrafo Quinto: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE AREA** pretendan introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto. En este caso, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del sobre costo ocasionado por

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO

las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y su forma del aporte en dinero correspondiente. En todo caso el plazo para que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** puedan solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el 30% de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Parágrafo Sexto: **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no intervendrá(n) directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de **EL PROYECTO**.

Parágrafo Séptimo: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** concurrirá a la defensa de **LA FIDUCIARIA** y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de **EL PROYECTO**, 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 lo aquí estipulado.

OCTAVA. – ENTREGA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA:

La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido y se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en el numeral 10 de la primera hoja de este contrato. En todo caso, la fecha de entrega no podrá superar la fecha de duración máxima prevista para el contrato de fiducia mercantil inmobiliario mediante el cual se constituyó **EL FIDEICOMISO**.

Parágrafo Primero: La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y un representante del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** ha recibido los inmuebles y que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

Parágrafo Segundo: Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene(n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del apartamento quedará a disposición de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

Parágrafo Tercero: Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

Parágrafo Cuarto: En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ni **LA FIDUCIARIA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

Parágrafo Quinto: La conexión de la(s) línea(s) telefónica(s) y la instalación de la(s) misma(s), así como su(s) aparato(s) telefónico(s) corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

Parágrafo Sexto: **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que ha sido claramente informado, que conoce y acepta **EL PROYECTO**, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____ PROYECTO _____

desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

Parágrafo Séptimo: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y son responsabilidad de éste.

NOVENA. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:

La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o por sus cesionarios registrados en **LA FIDUCIARIA**, en la fecha y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de acuerdo con lo previsto en numeral 10 de la primera hoja de este contrato, siempre y cuando **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber realizado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes, debe entregar a **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO**, y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de ser el caso, que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el Proyecto y del cual se deriva la Unidad Inmobiliaria a que hace referencia este contrato.

No obstante, la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** por la prórroga que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** le conceda.

Parágrafo Primero: Si el día fijado para la firma de la escritura pública **LA FIDUCIARIA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** dará aviso escrito, por correo electrónico y por correo certificado a la dirección de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, señalada en la primera hoja de este documento.

Parágrafo Segundo: Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

Parágrafo Tercero: **LA FIDUCIARIA** otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de **LA FIDUCIARIA** o de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, huelga del personal del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, para lo cual se suscribirá un otrosí al presente contrato y al contrato de fiducia mercantil inmobiliaria mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO**.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____
PROYECTO _____

Parágrafo Cuarto: La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de **LA FIDUCIARIA** de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

Parágrafo Quinto: Si cumplidos los presupuestos mencionados en el presente contrato **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO**, como sanción, una suma equivalente a _____ (____) salarios mínimos legales diarios vigentes pagadero mes vencido por cada día de retardo.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** la sanción por incumplimiento establecida en el contrato.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **LA FIDUCIARIA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

Parágrafo Sexto: De manera previa al otorgamiento de la escritura pública de transferencia del derecho de dominio sobre la Unidad Inmobiliaria del Proyecto a favor de **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá protocolizar en todos los casos, la "Certificación Técnica de Ocupación" de que trata el artículo 6º de la Ley 1796 de 13 de julio de 2016, siendo obligación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que dicha Certificación Técnica de Ocupación quede protocolizada conforme a la citada ley.

DÉCIMA. - GASTOS:

Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** exclusivamente. Estos deberán entregarse antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la unidad al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de acuerdo con la pre-liquidación que éste haga, para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**; el faltante, si existiere, será cubierto por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria respecto de la cual se vincula **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por **EL FIDEICOMISO**.

DÉCIMA PRIMERA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio. Igualmente a partir desde la mencionada fecha será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **LA FIDUCIARIA** a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

Parágrafo: Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO _____

DÉCIMA SEGUNDA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de conformidad con la ley. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DEL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA contrae(n) las siguientes obligaciones:

1. Consignar los recursos establecidos en el presente contrato.
2. Solicitar en su debida oportunidad el crédito para el pago de la suma a que se compromete en el presente contrato y obtener su aprobación.
3. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente contrato.
4. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, por medios presenciales o no presenciales a través del uso de canales digitales o electrónicos a la fecha de firma de este **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, actualizando la misma en forma veraz y verificable anualmente o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
5. Junto con los documentos señalados en el numeral anterior, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) aportar Certificación Bancaria de las cuentas corrientes o de ahorros de las cuales sea titular, las cuales serán tenidas en cuenta por **LA FIDUCIARIA** en el evento en que proceda el reintegro de los recursos. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** deberá(n) informar a **LA FIDUCIARIA** cualquier modificación que se presente a la información contenida en los documentos aportados por este.
6. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie sus datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga(n) a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
7. En el evento en que se deban hacer efectivas las sanciones por incumplimiento por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, este deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** los documentos que le sean requeridos para hacer efectiva la devolución de los recursos en los términos señalados en el presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del acaecimiento de alguna de las circunstancias establecidas en el presente contrato. En el evento que no sea aportada la información solicitada, dentro del plazo señalado, se dará por terminado el presente contrato y **LA FIDUCIARIA** mantendrá invertidos en los recursos que resultaren a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** previa deducción de la sanción correspondiente, para su disposición en el momento en que lo estime pertinente.
8. Abstenerse de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** como clientes de **LA FIDUCIARIA**. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, deberán cumplir los siguientes requisitos: (i) a la fecha de firma del **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA**, por medios presenciales o no presenciales a través del uso de canales digitales o electrónicos el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO

–SARLAFT-, **(iii) LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, junto con los documentos exigidos para tal fin y **(iii)** que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** suscriba el **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** y la declaración de conocimiento y aceptación de los documentos relativos a los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** donde se administrarán los recursos.

9. Las demás que correspondan al texto y a la naturaleza de este **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.

DECIMA CUARTA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican en el contrato de fiducia mercantil inmobiliario que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declararon conocer y entender:

1. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente contrato se obliga a suministrar a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones de las unidades inmobiliarias, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor del **PROYECTO**.
2. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** mediante la suscripción del presente documento declara que se hace responsable ante **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** del cumplimiento de la normatividad vigente sobre la venta y promoción de inmuebles destinados a vivienda, en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio.
3. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de unidades inmobiliarias que conformaran las diferentes etapas del mismo.
4. Entregar a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** las instrucciones para la transferencia periódica de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.
5. Informar a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** la prohibición de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** como clientes de **LA FIDUCIARIA**.
6. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **ADHERENTE**.
7. Recopilar de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** por medios presenciales o no presenciales a través del uso de canales digitales o electrónicos, la documentación exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
8. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** interesados en adquirir las unidades inmobiliarias resultantes del **PROYECTO**.
9. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
10. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE** devolverán a éstos los dineros depositados en los fondos de inversión colectiva junto con los eventuales rendimientos financieros, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA**.
11. Notificar por escrito a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** la obtención de **CONDICIONES DE GIRO**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos.
12. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato, y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____
PROYECTO _____

13. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
14. Abstenerse de recibir directamente o a través de los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o futuros adquirentes de las unidades resultantes del **PROYECTO**.

DÉCIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:

Además de las obligaciones que se establezcan en contrato de fiducia mercantil inmobiliario:

- 1 Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.
- 2 Invertir en los fondos de inversión colectiva que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.
- 3 Remitir un extracto de cuenta de manera trimestral y que contendrá la siguiente información: Identificación del **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, saldo inicial y final del período revelado, el valor y la fecha de los recursos recibidos, adicionados y retirados por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, los rendimientos abonados durante el período, la rentabilidad neta del fondo y la remuneración de conformidad con lo definido el reglamento del fondo.
- 4 Liberar los recursos una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las **CONDICIONES DE GIRO**.
- 5 Otorgar escritura pública mediante la cual se transfiera a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el derecho de dominio y la posesión de las unidades a las que se refiere este **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, única y exclusivamente cuando **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya acreditado el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del presente contrato.

Parágrafo. – RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA: EL(LOS) ENCARGANTE(S), manifiesta que conoce y acepta que la responsabilidad que adquiere la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del Artículo 63 del Código Civil.

DÉCIMA SEXTA. - DERECHOS DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

Además de los derechos ya descritos en el presente contrato, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Recibir y conocer la totalidad de documentos y anexos que se mencionan en el presente contrato, previo a la suscripción del mismo.
2. Solicitar la devolución de los recursos por él aportados junto con los eventuales rendimientos que generen, en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no acredite ante **LA FIDUCIARIA**, en el tiempo señalado, las **CONDICIONES DE GIRO**.
3. Tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL FIDEICOMITENTE** disponga de los recursos aportados junto con los rendimientos respectivos, se imputen al precio en la adquisición de la unidad inmobiliaria estipulada en la cláusula de Beneficio.
4. Aceptar o rechazar la solicitud de prórroga del término para el cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** realizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, de acuerdo con los términos establecidos en el presente contrato.
5. Que la **FIDUCIARIA** les rinda cuentas de su gestión bajo los parámetros establecidos en el numeral 6.1.4.2.13.2 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. La transferencia del derecho de dominio de la **UNIDAD INMOBILIARIA** resultante **PROYECTO** a la cual se haya vinculado para su adquisición a través de la celebración del presente **CONTRATO DE VINCULACION**, una vez haya terminado la construcción del **PROYECTO**, y siempre y cuando se hayan cumplido los presupuestos establecidos en este contrato para estos efectos.
7. A ser informado de la verificación o no del cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** conforme con lo previsto en este contrato.
8. A ser informado cuando **LA FIDUCIARIA** le entregue a un tercero los dineros recaudados en virtud del negocio fiduciario, y sea éste quien asuma la administración de los mismos para la ejecución del proyecto inmobiliario.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____
PROYECTO _____

9. A acudir ante el Defensor del Consumidor Financiero cuando lo considere pertinente, conforme a las normas previstas para tales efectos.

DÉCIMA SÉPTIMA. - DERECHOS DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

Además de los derechos ya descritos en el presente contrato, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad la sanción pactada en el presente contrato por retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

DÉCIMA OCTAVA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA:

Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

- 1 Exigir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
- 2 Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
- 3 Ceder el presente contrato a otra entidad fiduciaria
- 4 Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

DÉCIMA NOVENA.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

Las partes acuerdan una sanción a título de multa o pena que pagará la parte incumplida en favor de la parte cumplida por el incumplimiento, el cumplimiento parcial o el retardo en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que para cada una de ellas surgen del presente contrato, sin perjuicio de que el contratante cumplido pueda exigir el cumplimiento de la obligación principal, equivalente al _____ (____%) **DEL VALOR DE LOS RECURSOS APORTADOS POR EL BENEFICIARIO DE ÁREA** y no será aplicada en el evento en que la parte incumplida demuestre que el incumplimiento obedeció a un caso fortuito o fuerza mayor de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64 del Código Civil, o en el evento en que los herederos del causante demuestren el fallecimiento del contratante incumplido. En todo caso, el valor contemplado en esta cláusula no podrá superar el _____ **POR CIENTO (____%) DEL VALOR DEL INMUEBLE.**

Las partes manifiestan conocer que el no cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** pactadas en el presente contrato no constituye incumplimiento del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

2. Causales de incumplimiento:

Se entenderá que el **ENCARGANTE** incumple o se retira del negocio en cualquiera de los siguientes eventos:

- g) Si desiste del negocio.
- h) Si incumple el pago de una cualquiera de las cuotas pactadas en el presente contrato según el Anexo No. 2 o cualquier obligación establecida en el presente contrato.
- i) Si no tramita oportunamente el crédito con el que financiará la adquisición de las unidades inmobiliarias en el plazo pertinente.
- j) Si se abstiene de firmar la promesa de compraventa correspondiente al inmueble en el plazo de quince (15) días después del plazo por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**
- k) Si no cumpliere, en el plazo que le señalare la **FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE**, con la firma y/o entrega de la documentación requerida en desarrollo de este contrato o para la firma de la promesa de compraventa,

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO _____

especialmente en relación con la información sobre origen de fondos, conocimiento del cliente y demás relativas al cumplimiento SARLAFT.

Parágrafo Primero: La **FIDUCIARIA** no interviene ni define la base sobre la cual se calcula la sanción por incumplimiento ni tampoco el porcentaje que se aplica sobre la misma, ya que tales aspectos son definidos y acordados entre el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos de los artículos 1592 del Código Civil Colombiano y 866 y siguientes del Código de Comercio. Por lo anterior, no se le podrá imputar responsabilidad en la determinación de tales aspectos, así como en la aplicación de las referidas sanciones en los eventos y condiciones anteriormente descritos.

Parágrafo Segundo: El desistimiento del **BENEFICIARIO DE ÁREA** se formalizará mediante comunicación dirigida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a la **FIDUCIARIA**, en la que se da cuenta del retiro.

Parágrafo Tercero: En el evento de presentarse un desistimiento de una unidad inmobiliaria del **PROYECTO** sin que se hubiera constituido el encargo fiduciario individual correspondiente, **LA FIDUCIARIA** devolverá los recursos a quien indique **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** siempre y cuando éste remita copia del documento de identificación del destinatario de los recursos y copia de **EL CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** debidamente firmado.

Parágrafo Cuarto: En caso en que el incumplimiento del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el presente contrato, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del presente contrato.

Parágrafo Quinto: En el evento que el retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se encuentre plenamente justificado y derive directamente de incumplimientos imputables a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o a **LA FIDUCIARIA**, no habrá lugar a imposición de sanción estipulada en la presente cláusula.

Parágrafo Sexto: Para todos los efectos contractuales y legales **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta que renuncia expresamente al requerimiento para la constitución en mora de acuerdo a lo establecido en las normas que rigen la materia.

Parágrafo Séptimo: En cualquier caso la devolución de los recursos se realizará de acuerdo con los plazos de devolución del Fondo de Inversión Colectiva en el cual se encuentren invertidos los dineros recibidos

VIGÉSIMA. - TERMINACIÓN: El presente contrato se terminará por las siguientes causas:

- 1 Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 2 Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
- 3 Por vencimiento del término estipulado.
- 4 Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en sus obligaciones.
- 5 Por incumplimiento de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** de conformidad con lo previsto en el presente contrato.
- 6 Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** .
- 7 Por el no pago de la comisión fiduciaria pactada en el Contrato de Fiducia Mercantil mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO**, por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**
- 8 Por estar incluidas las partes en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
- 9 Por decretarse con respecto a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** el desmonte de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO _____

- 10** La imposibilidad de localizar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
- 11** Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del presente contrato, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** través de correo electrónico establecido en la primera hoja del presente contrato, quienes tendrán el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal de terminación. Si una vez transcurrido el término anterior, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no han subsanado la causal de terminación del contrato expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el mismo, según corresponda.

Parágrafo primero: Dado lo anterior, **LA FIDUCIARIA** procederá con la liquidación del Contrato fiduciario mediante el cual se constituyó **EL FIDEICOMISO** en los términos allí previstos, y esto, conllevará de forma expresa y sin formalidad alguna, la liquidación del presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.

VIGÉSIMA PRIMERA. - CESIÓN:

EL (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA podrá(n) ceder en todo o en parte su posición contractual dentro del presente Contrato, previa información y aprobación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y de **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, y del lleno de requisitos jurídicos requeridos para tal fin. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora fiduciaria del **FIDEICOMISO** podrán rechazar, a su criterio, el nuevo cesionario del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al **FIDEICOMISO**, así como la procedencia y origen lícito de los recursos. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL (LOS) BENEFICIARIOS DE ÁREA** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del presente contrato.

VIGÉSIMA SEGUNDA. - VIGENCIA:

La vigencia del presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA** estará determinada por la vigencia del contrato de fiducia mercantil inmobiliario mediante el cual se constituyó el **FIDEICOMISO**.

VIGÉSIMA TERCERA. - DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del **presente CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

Según los datos indicados en la primera hoja del presente contrato.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: _____
Email: _____

LA FIDUCIARIA

Dirección: Calle 6 # 16 -66
Teléfono: 5802080
Ciudad: Bogotá D.C.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____ PROYECTO _____

VIGÉSIMA CUARTA. - NO LOCALIZACIÓN DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación mediante correo certificado por parte de **LA FIDUCIARIA**, requiriendo su presencia para dar cumplimiento al objeto del presente contrato, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** confiere poder irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que adelante en su nombre constituya un encargo individual en cualquiera de los fondos de inversión colectiva que ésta administra deposite los recursos entregados hasta dicho momento, y en consecuencia se proceda con la terminación del presente contrato .

En caso que **EL (LOS) ENCARGANTE(S)** fallezca(n), con la firma del presente documento instruye(n) a la **FIDUCIARIA** a constituir un encargo individual a nombre del **ENCARGANTE**, para que los recursos sean entregados a sus herederos, conforme a las normas que regulan la materia, y permitiendo al **CONSTITUYENTE DESARROLLADOR** negociar nuevamente las unidades inmobiliarias.

VIGÉSIMA QUINTA. – RIESGOS:

LA FIDUCIARIA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos y controles, respecto de cada uno de los riesgos que se encuentran establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó **EL FIDEICOMISO**, a saber: Riesgo legal, operativo, de mercado, de liquidez, lavado de activos y financiación del terrorismo, reputacional, de seguridad de la información, riesgo cibernético y de riesgo externo y que puedan a llegar a impactar el presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**.

VIGÉSIMA SEXTA. - DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES:

Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como:

1. La negociación directa. El consumidor podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas a través de: (i) el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico <https://www.fiduagraria.gov.co/servicio-al-cliente/consumidor-financiero/defensor-del-consumidor-financiero.html>, dispuesto por **LA FIDUCIARIA** para atención de cualquier solicitud de información y recepción de quejas o reclamos, (ii) el Defensor del Consumidor Financiero, y (iii) la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere que esta, ha violado normas por la que deba velar la Superintendencia como ente de control, a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.
2. La conciliación, la cual podrá llevarse a cabo ante el Defensor del Consumidor Financiero de la entidad u otro Centro de Conciliación a elección de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**. Adicionalmente, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cuenta con los canales destinados para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan

Cuando los medios alternativos no sean eficientes, se recurrirá a la jurisdicción ordinaria.

VIGÉSIMA SÉPTIMA. - MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012, Ley 1266 de 2008 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del presente contrato será encargada de los datos personales de los **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web <https://www.fiduagraria.gov.co/nuestra-compania/politicas-planos-y-proyectos/politicas/17-politica-de-proteccion-y-tratamiento-de-datos-personales-vs-2-1/file.html>, que **LOS FIDEICOMITENTES** como únicos responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar. Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones y deberes a cargo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, en su calidad de responsable del tratamiento de datos personales de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** que tenga acceso en virtud del presente contrato.

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO _____

LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, como titulares de la información, podrán presentar peticiones, quejas o reclamos ante las autoridades en materia de protección de datos personales, a saber, la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Industria y Comercio.

VIGÉSIMA OCTAVA. - MANIFESTACIÓN ESPECIAL DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: declara que en su calidad de consumidores financieros conoce y acepta que dispone del canal de atención de Servicio al cliente que se relaciona en la página web de ésta, dispuesto por **LA FIDUCIARIA** a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del **CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA**, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

LA FIDUCIARIA cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra **LA FIDUCIARIA** en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante **LA FIDUCIARIA**. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y **LA FIDUCIARIA**. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al **DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO**, deberá dirigirse a:

Defensor del Consumidor Financiero Principal:
José Guillermo Peña González - Peña González & Asociados Abogados
Defensor del Consumidor Financiero Suplente:
Carlos Alfonso Cifuentes Neira- Peña González & Asociados Abogados
Tel. (1) 213 13 70
Celular: 321 924 0479
Avenida 19 No.114-09 Of.502, Bogotá.

VIGÉSIMA NOVENA. - PERFECCIONAMIENTO: Teniendo en cuenta las medidas adoptadas por las entidades Gubernamentales frente a la Pandemia por Covid-19, y en consonancia con la habilitación del uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones, el presente contrato podrá ser suscrito haciendo uso de la firma electrónica, autógrafa mecánica, digitalizada o escaneada, y por lo tanto se entenderá acordado y celebrado el día en que quede firmado por las todas las partes.

Los otorgantes velarán por la autenticidad de sus firmas y en todo caso, adoptarán las medidas de seguridad necesarias para evitar eventos de fraude, y en tal sentido asumirán la responsabilidad derivada de la omisión de tales deberes, en tanto se presume de la buena fé.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

C.C.

C.C.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

C.C. _____
Representante Legal

Nit: _____

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO
PROYECTO _____

LA FIDUCIARIA

C.C. _____

Representante Legal

LA FIDUCIARIA

Como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA AL FIDEICOMISO _____
PROYECTO _____

ANEXO No. DOS (2).
CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE ÁREA FIDEICOMISO _____
PROYECTO _____

CUADRO DE ENTREGA DE APORTES

Total del aporte:	
Aportes en efectivo:	\$
Aportes a Financiar:	\$

CRONOGRAMA DE ABONO DE LOS APORTES		
CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
SEPARACIÓN		\$
Cuota Inicial		\$
Cuota No. 1		\$
Cuota No. 2		\$
Cuota No. 3		\$
Cuota No. 4		\$
Cuota No. 5		\$
Cuota No. 6		\$
Cuota No. 7		\$
Cuota No. 8		\$
Cuota No. 9		\$
Cuota No. 10		\$
Cuota No. 11		\$
Cuota No. 12		\$
Cuota No. 13		\$
Cuota No. 14		\$
Cuota No. 15		\$
Cuota No. 16		\$
Cuota No. 17		\$
Cuota No. 18		\$
Cuota No. 19		\$
Cuota No. 20		\$
Aportes a financiar:		\$

NOMBRE _____
C.C. _____ **de** _____

NOMBRE _____
C.C. _____ **de** _____