

**CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA
PROYECTO _____
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.**

- I. Sociedad: _____, identificada con NIT. No. _____, con domicilio principal en _____, legalmente constituida mediante _____, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____, representada legalmente por _____, mayor de edad, domiciliado y residente en _____, identificado con la cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, Sociedad que en lo sucesivo se denominará el **FIDEICOMITENTE**.

FIDUCIARIA COOMEVA S.A., identificada con NIT. No. 900.978.303-9, sociedad de servicios financieros legalmente constituida por Escritura Pública No. 1.671 de fecha veinticinco (25) de mayo de dos mil dieciséis (2016), otorgada en la Notaría Décima octava (18ª) del Círculo Notarial de Cali., todo lo cual acredita con los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Cali y la Superintendencia Financiera de Colombia, quien para los efectos del presente documento obra en su condición de sociedad Fiduciaria.

II. **Beneficiario(s) de Área**

_____, identificado (a) con _____ No. _____ y _____ expedida en _____ y _____, identificado (a) con cédula de ciudadanía No. _____ expedida en _____, personas _____ que en adelante y para todos los efectos de este documento se denominará(n) EL ADHERENTE(S) // EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con un porcentaje de participación del _____% y del _____%, respectivamente.

Encargo Fiduciario

Para todos los efectos del presente documento será el “Encargo Fiduciario _____” (en adelante el “Encargo Fiduciario”), celebrado entre La Fiduciaria Coomeva S.A. en calidad de Fiduciaria y _____, en calidad de Encargante.

Fideicomiso

Se entenderá por tal el FIDEICOMISO _____ (en adelante el Fideicomiso), constituido mediante _____, entre La Fiduciaria Coomeva S.A. en calidad de Fiduciaria y _____ en calidad de Fideicomitente,

CLÁUSULAS LIMITATIVAS:

Conforme a lo dispuesto en la Cláusula 3.4.7 de la Parte I - Título III – Capítulo I de la Circular Básica Jurídica - Circular Externa 007 de 2017, a continuación, la Fiduciaria detalla las Cláusulas limitativas de este acuerdo de voluntades, las cuales tanto el Fideicomitente como el Beneficiario de Área, manifiestan expresamente conocer y aceptar al momento de celebración del presente contrato:

1. **Encabezado:** Declaraciones del Optante Comprador.
2. **Cláusula 2:** Condiciones del Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos
3. **Cláusula 3:** Entrega de Recursos y Sanción por incumplimiento o desistimiento
4. **Cláusula 4:** Beneficio
5. **Cláusula 6:** Terminación de la calidad de optante comprador
6. **Cláusula 10:** Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT
7. **Cláusula 13:** Título Ejecutivo

Previo el señalamiento anterior las partes hacemos constar que suscribimos el presente Contrato De Vinculación al Encargo Fiduciario celebrado entre EL ENCARGANTE y/o FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO constituido para el desarrollo del PROYECTO, respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante, documento éste que se registrará por las siguientes cláusulas y, en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, una vez cumplidas Las Condiciones del Punto de Equilibrio de que trata este documento continuará (mos) vinculados a el FIDEICOMISO previas las siguientes consideraciones y declaraciones:

CONSIDERACIONES

1. Mediante _____ de fecha _____, se celebró entre _____, en calidad de ENCARGA APORTANTE // TRADENTE; y _____ en calidad de FIDEICOMITENTE y FIDUCIARIA COOMEVA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, un contrato de fiducia mercantil de administración en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO _____; transfiriéndose para su conformación el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____, ubicado en _____, con una extensión superficial de _____ metros cuadrados, contrato de fiducia mercantil que será reglamentado o modificado integralmente previo cumplimiento de las Condiciones del Punto de Equilibrio que se describen más adelante para estipular lo concerniente al desarrollo del PROYECTO _____ (en adelante EL PROYECTO).
2. El _____, el Encargante y La Fiduciaria celebraron el contrato de Encargo Fiduciario, el cual forma parte integral, junto con todas sus modificaciones, del presente Contrato de Vinculación, cuyo objeto consiste en –CITA TEXTUAL DEL OBJETO CONTRACTUAL–.
3. El Proyecto, estará ubicado en _____, tendrá un área construida aproximada de _____ metros cuadrados y estará conformado por: – DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

La anterior descripción, bajo el entendido que los diseños podrán estar sujetos a ajustes futuros, introducidos de conformidad con la Licencia de Construcción que se apruebe para el PROYECTO _____, evento en el cual tanto el contrato fiduciario como el presente Contrato De Vinculación serán modificados en ese sentido.

4. EL FIDEICOMITENTE ha establecido como tiempo de promoción _____ (____) meses contados a partir de la celebración del contrato de Encargo Fiduciario, término que de ser necesario se prorrogará automáticamente por _____ (____) meses más, y ha estimado como tiempo de construcción aproximadamente _____ (____) meses, contados a partir de la firma del acta de inicio de obra.
5. El PROYECTO se adelantará sobre el(los) lote(s) de terreno identificado(s) con el folio de matrícula inmobiliaria número _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____ - **EN CASO DE SER VARIOS LOTES SE CITARÁN TODOS Y SE INDICARÁ QUE LOS MISMOS SERÁN ENGLOBALADOS** -.
6. La promoción y venta del proyecto estará a cargo de la Sociedad _____ y el desarrollo del mismo será única y exclusivamente responsabilidad de la Sociedad _____ – FIDEICOMITENTE, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna de LA FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la construcción del proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
7. EL FIDEICOMITENTE fijó a través del contrato de Encargo Fiduciario las Condiciones del Punto de Equilibrio para la liberación de los recursos entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a favor del FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO, las cuales se citarán en la cláusula segunda de este Contrato de Vinculación.

Una vez cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio dispuestas en el contrato de Encargo Fiduciario y replicadas en el presente Contrato De Vinculación, LA FIDUCIARIA desembolsará los recursos de todos los BENEFICIARIOS DE ÁREA que hayan consignado sus recursos en EL FONDO administrado por FIDUCIARIA COOMEVA S.A., junto con sus rendimientos, al FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO.

8. El referido contrato de Encargo Fiduciario tiene previsto la vinculación al mismo de futuros adquirentes de las UNIDADES resultantes del PROYECTO como BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a través de la suscripción de documentos de vinculación.
9. Que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se encuentra (n) interesado(s) en vincularse por medio del presente Contrato De Vinculación al Encargo Fiduciario constituido mediante documento privado celebrado entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA y al FIDEICOMISO constituido para el desarrollo del PROYECTO, respecto de la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante, con el propósito de que al cumplir EL FIDEICOMITENTE Las Condiciones del Punto De Equilibrio, LA FIDUCIARIA transfiera a favor del FIDEICOMISO, los recursos aportados por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA junto con sus rendimientos, para que el FIDEICOMITENTE, en su calidad de Desarrollador del Proyecto construya EL PROYECTO y posteriormente le (s) sea transferida a TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante.
10. A través del presente Contrato De Vinculación, EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA imparte (n) instrucciones a LA FIDUCIARIA a efecto que, una vez se cumplan Las Condiciones del Punto De Equilibrio exigidas en el Contrato de Encargo Fiduciario replicadas en este Contrato De Vinculación, transfiera a favor

del FIDEICOMISO, los recursos aportados por EL (ELLA) (ELLOS) entregados junto con sus rendimientos para el desarrollo del PROYECTO.

DECLARACIONES DE EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA

Que ha (n) recibido una orientación informativa en sala de ventas dispuesta por EL FIDEICOMITENTE directamente o a través del promotor o agente designado, previa a la suscripción del presente Contrato de Vinculación, en la cual se deja constancia de la aceptación de los siguientes aspectos:

1. Que conoce(n) los planos del proyecto y las especificaciones de construcción.
2. Que conoce(n) y acepta(n) que tanto el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas como el Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria del PROYECTO que se celebró en favor de la sociedad _____ y/o del FIDEICOMISO _____.
3. Que conoce(n) que FIDUCIARIA COOMEVA S.A., es una entidad financiera vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. Que conoce(n) que LA FIDUCIARIA no participa de manera alguna, directa ni indirectamente, en la promoción de venta de los inmuebles que formarán parte del PROYECTO, ni se relaciona bajo ningún punto de vista la administración de los recursos con las actividades propias de la enajenación de inmuebles.
5. Que conoce(n) que LA FIDUCIARIA no participa ni participará en el desarrollo del proyecto, ni como constructor, ni como interventor, ni de manera alguna. Tampoco tiene ni tendrá injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO ni en la viabilidad legal, técnica y financiera del mismo.
6. Que conoce(n) cuál es el punto de equilibrio en ventas y el término para alcanzar el mismo, y que éste ha sido únicamente establecido por EL FIDEICOMITENTE.
7. Que conoce(n) los requisitos y plazos que se deben cumplir para desembolsar los recursos a EL FIDEICOMISO.
8. Que conoce(n) la posibilidad de modificación de las Condiciones del Punto De Equilibrio financieras y técnicas del encargo o proyecto previo acuerdo escrito entre las partes.
9. Que el presente Contrato de Vinculación no es una promesa de compraventa.
10. Que se trata de la inversión de los recursos en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA.
11. Que conoce(n) las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento del presente Contrato de Vinculación. Para lo cual recibió al momento de su entrevista comunicación en la que se le informó los costos y gastos en los que incurriría al vincularse al PROYECTO incluyendo los referentes a sanciones y penalizaciones, por lo que con la firma de este Contrato de Vinculación declara(n) conocer y aceptar los gastos y costos en que podrá incurrir en especial por concepto de sanciones y penalizaciones.
12. Que en el evento de no cumplirse Las Condiciones del Punto De Equilibrio, LA FIDUCIARIA, procederá de acuerdo con lo dispuesto en el presente Contrato de Vinculación.
13. Que los recursos que entregaré (entregaremos) en desarrollo del presente Contrato de Vinculación los consignará(n) únicamente en la cuenta que LA FIDUCIARIA señale para el efecto, de acuerdo con el procedimiento de recaudo que ésta establezca.
14. Que las obligaciones que asume FIDUCIARIA COOMEVA S.A., en desarrollo del Contrato de Encargo Fiduciario y de Fiducia Mercantil Inmobiliaria – del PROYECTO, son de medio y no de resultado, y así se apreciará su desempeño y evaluará su responsabilidad. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente Contrato de Vinculación.

15. Que de optar por aportar el saldo del inmueble con crédito conoce(n) y acepta(n) que deben cancelar los respectivos intereses de subrogación.
16. Que existe la prohibición expresa de que EL FIDEICOMITENTE o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos por parte de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
17. Que existe la obligación de EL FIDEICOMITENTE, del constructor responsable del PROYECTO o de los promotores autorizados de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I de las Circulares Externas 024 de 2016 y 007 de 2017 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia), y en las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
18. Que las obligaciones y los derechos de EL FIDEICOMITENTE, están contemplados en las cláusulas _____ y _____ del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria del PROYECTO y en el presente Contrato De Vinculación.
19. Que conoce(n) la obligación a cargo de EL FIDEICOMITENTE de presentar una certificación semestral en la que indique que los recursos existentes en EL FIDEICOMISO se destinaron al cumplimiento del contrato de fiducia mercantil celebrado y que dio origen a la conformación del citado FIDEICOMISO.
20. Que los recursos por mi (nosotros) entregados ingresarán a EL FONDO que administra FIDUCIARIA COOMEVA S.A., una vez entregue (entreguemos) diligenciado (s) en debida forma el (los) formulario (s) de vinculación a FIDUCIARIA COOMEVA S.A. con los documentos anexos exigidos en él.
21. Que toda entrega de recursos para la futura adquisición de las unidades indicadas en este documento, debe realizarse única y exclusivamente a través de la tarjeta de recaudo o el medio de recaudo informado por la Fiduciaria a través de la sala de ventas o el fideicomitente que me (nos) será entregada a la suscripción del mismo, razón por la cual LA FIDUCIARIA solo responderá por lo recursos que efectivamente ingresaron a EL FONDO que ésta administra a través de la respectiva tarjeta de recaudo o aquel medio que la Fiduciaria haya dispuesto para tal fin.
22. Que ha (n) recibido una copia del reglamento de EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA, siendo conocedor de las características propias de los mismos y que en consecuencia acepta:
 - a. Que es un fondo de inversión de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.
 - b. Que por su naturaleza las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado por lo que no se garantiza rentabilidad, ni valorización mínima de las inversiones. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente Contrato de Vinculación.
 - c. Que asume la utilidad o pérdida que eventualmente pueda presentarse por la inversión de los recursos en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA. La obligación la asume EL FIDEICOMITENTE únicamente en el evento que acredite el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio, en los demás casos será asumida directamente por cada uno de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de las unidades resultantes del proyecto.
 - d. Que declara(n) conocer y aceptar que existen cargos o costos derivados de la utilización de servicios o productos de la entidad, tales como: La comisión fija que percibirá la sociedad administradora como beneficio por la gestión de EL FONDO en el cual se invertirán los recursos entregados por los partícipes, información que a su vez se encuentra publicada en la página web de la FIDUCIARIA <https://www.fiducomeva.com>, incluyendo el Modelo de Reglamento de EL FONDO.
23. Que así mismo LA FIDUCIARIA procedió a efectuar a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA las correspondientes advertencias en cuanto a los riesgos que podrían afectar el desarrollo del negocio y los bienes Fideicomitados, los cuales han quedado definidos y planteados en la correspondiente matriz

- elaborada por LA FIDUCIARIA, de tal manera que los mismos fueron claramente conocidos y aceptados por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA recibiendo copia de la citada matriz de riesgos.
24. Que conoce(n) sobre la información que para efectos de las actividades de promoción de proyectos inmobiliarios proporciona LA FIDUCIARIA en cuanto a: i) El modelo de contrato de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Acto Administrativo No. 2021040637-007-000 del 20 de abril de 2021 y ii) La cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia; documentos que se encuentran en los siguientes links:
- <https://www.fiducoomeva.com/fiducoomeva/publicaciones/169666/fiducia-inmobiliaria>
 - <https://www.superfinanciera.gov.co/jsp/Buscador/busqueda/BuscadorArchivos/idRecurso/1019600/f/0/c/0#> - Cartilla Negocios Fiduciarios Inmobiliarios – ABC
25. Que ha(n) recibido a la firma del presente documento de manos de EL FIDEICOMITENTE, copia del Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de fecha _____ (____) de _____ de _____ (____).
26. Que ha(n) recibido a la firma del presente documento de manos de EL FIDEICOMITENTE, copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
27. Que ha(n) recibido 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 consultado en la página Web de la fiduciaria www.fiducoomeva.com
28. Que declaro(amos) conocer que cuento(amos) con mecanismos en caso de tener una queja o una inquietud respecto de los servicios o productos ofrecidos por LA FIDUCIARIA, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1328 de 2009 y la normatividad vigente aplicable a la materia, y que por tanto podré acudir ante:
- a. El correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducoomeva.com, en la parte de servicio al cliente.
 - b. 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.
 - c. En calidad de consumidor financiero conozco y acepto que la Fiduciaria dispone del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducoomeva.com, a través de cual podré elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del presente contrato, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.
29. Declaro(amos) que he(mos) recibido por parte del FIDEICOMITENTE, o las personas designadas por él, información cierta, suficiente y oportuna que permitiera solventar y resolver las inquietudes que se presenten con relación al Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Coomeva S.A.
30. Declaro(amos) que conozco(emos) y entiendo(emos) los carteles y afiches instalados en el lugar en el cual se desarrolla el proyecto, en los cuales se menciona la participación de la Fiduciaria en la administración de los recursos.
31. Declaro(amos) que conozco(emos) y entiendo(emos) la información suministrada por el FIDEICOMITENTE a través de la valla publicitaria instalada en el lugar en el cual se desarrollará el proyecto y de los afiches expuestos en los puntos destinados a la promoción del proyecto.
32. Declaro(amos) que he recibido el documento de “Autorización de tratamiento de datos personales”. Anexo 4.
33. Declaro(amos) que conozco(emos) y acepto(amos) que en ningún caso la Fiduciaria garantiza la recuperación total o parcial de los recursos aportados por los Adherentes en el evento que sean girados al FIDEICOMITENTE previo cumplimiento de las condiciones establecidas o punto de equilibrio.

34. Que ha(n) sido informado(s) de manera oportuna y suficiente acerca de los informes que semestralmente remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 024 de 2016 Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia modificada por la Circular Externa 007 de 2017 las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
35. Que ha(n) sido informado(s) que la construcción del PROYECTO se llevará a cabo única y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE y bajo su cuenta y riesgo.

De acuerdo a las anteriores consideraciones y declaraciones las partes convienen las siguientes:

CLÁUSULAS

1.- OBJETO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA entregará (n) a LA FIDUCIARIA, a título de inversión y en desarrollo del contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, celebrado entre LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE, la suma de dinero que se indica en la cláusula tercera del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN, suma que EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA autoriza(n) de forma expresa se invierta en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA.

Una vez cumplido el punto de equilibrio determinado por EL FIDEICOMITENTE en el contrato Encargo Fiduciario y en este Contrato De Vinculación, los valores consignados se imputarán al valor de adquisición de la(s) UNIDAD(ES) INMOBILIARIA(S) respecto de la cual(cuales) se encuentra(n) interesado(s) en adquirir EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, valores que serán transferidos a favor del FIDEICOMISO, junto con sus rendimientos para el desarrollo de EL PROYECTO.

Construido EL PROYECTO y siempre y cuando EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA haya(n) cumplido con el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato De Vinculación como ANEXO No. 1 y todas las demás obligaciones de que trata este Contrato De Vinculación la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del FIDEICOMISO junto con el FIDEICOMITENTE, transferirán a favor de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL la UNIDAD INMOBILIARIA que se describe más adelante.

1.1.- No tiene(n) la calidad de FIDEICOMITENTE(s) (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, por lo tanto, no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el Encargo Fiduciario celebrado entre EL FIDEICOMITENTE y LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO constituido para el desarrollo de EL PROYECTO, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones. Su derecho se limita única y exclusivamente a que los recursos que entregó (entregaron) en etapa de preventa sean imputados al precio de la UNIDAD INMOBILIARIA a la que se vincula(n), y a que una vez cumplido el Plan De Aportes que hace parte integral de este CONTRATO DE VINCULACIÓN como ANEXO No. 1 y construido el PROYECTO, la FIDUCIARIA en su calidad de vocera y administradora fiduciaria del FIDEICOMISO junto con el FIDEICOMITENTE, le (s) transfiriera a TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL dicha UNIDAD INMOBILIARIA.

1.2.- El presente Contrato De Vinculación de Beneficiario de Área no constituye Promesa de Compraventa.

2. – CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: La entrega al FIDEICOMISO, del ciento por ciento (100%) de los dineros entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA a EL FONDO que administra LA FIDUCIARIA, correspondientes a las unidades de EL 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 acredite ante LA FIDUCIARIA, el cumplimiento de los siguientes requisitos o condiciones dentro del término dispuesto en el antecedente cuarto de este Contrato De Vinculación, quedando la FIDUCIARIA obligada a verificar el cumplimiento del mismo en los términos del contrato fiduciario celebrado.

Aspectos LEGALES:

1. Aprobación y expedición de la Licencia Construcción para el PROYECTO debidamente ejecutoriada y a nombre del Encargante en su calidad de Desarrollador del Proyecto.
2. Certificado de Tradición y Libertad - con una expedición no mayor a treinta (30) días vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del Proyecto, de el (los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, en el que conste que la titularidad jurídica del mismo está(n) en cabeza del EL FIDEICOMISO, libres de todo gravamen y limitación al dominio, salvo el que se constituya a favor de la entidad financiera que llegare a financiar la construcción del PROYECTO, tramitado directamente por EL FIDEICOMITENTE para obtener el punto de equilibrio financiero.
3. Allegar el estudio de títulos del(los) inmueble(s) sobre el(los) cual(es) se desarrollará el PROYECTO, elaborado por uno de los abogados autorizados por la FIDUCIARIA, con una expedición no mayor a treinta (30) días de vigencia a la fecha de verificación del cumplimiento del Punto de Equilibrio del proyecto.
4. Radicación en firme de los documentos para enajenar las unidades resultantes del PROYECTO o el documento que haga sus veces según la normatividad aplicable a la materia.
5. Acreditar que, al momento de la entrega o traslado de los recursos, el FIDEICOMITENTE se encuentra a paz y salvo con la FIDUCIARIA por pago de comisiones y/o por cualquier concepto derivado del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas o Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria.
6. Acreditar mediante comunicación formal, al momento de decretar el punto de equilibrio del Proyecto, el cumplimiento del proceso de vinculación de los Optantes Compradores y/o Beneficiarios de Área a El Fondo, necesarios para acreditar el Punto de Equilibrio, con el diligenciamiento del formulario de vinculación, la entrega de la totalidad de documentos requeridos en él, y que no se encuentre(n) en mora en el pago de alguna de las cuotas que se obliga(n) a depositar en virtud de Contratos De Vinculación suscritos por los Optantes Compradores y/o Beneficiarios de Área, lo cual deberá estar avalado por La Fiduciaria de acuerdo a su registro.

Aspectos TÉCNICOS:

1. Presupuesto total del PROYECTO, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
2. Flujo de caja del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE y su contador o revisor fiscal, según fuere el caso.
3. Especificaciones detalladas del PROYECTO.
4. Planos arquitectónicos definitivos, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
5. Cuadro general de áreas, aprobados por la Curaduría Urbana o la autoridad competente.
6. Programación de obra del PROYECTO debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE y el ingeniero responsable.
7. Listado de precios de las unidades resultantes del PROYECTO vinculadas con el punto de equilibrio, debidamente firmado por el FIDEICOMITENTE.

Aspectos FINANCIEROS:

1. Certificación suscrita por el FIDEICOMITENTE, en la que conste que se ha cumplido el punto de equilibrio y que los recursos que serán liberados por la FIDUCIARIA correspondientes al valor entregado para la adquisición de las unidades resultantes del PROYECTO por parte de los BENEFICIARIOS DE ÁREA en virtud de haber cumplido las Condiciones del Punto De Equilibrio de inicio de construcción, se aplicarán única y exclusivamente al desarrollo del mismo, en virtud de lo dispuesto en el Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas o Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria y en el presente Contrato De Vinculación.
2. Que el PROYECTO cuente con la separación de _____ metros cuadrados (___ m2) de área privada equivalente al _____ por ciento (___%) del área vendible total del PROYECTO correspondiente de _____ metros cuadrados (___ m2) // Que el PROYECTO cuente con la separación de _____ (___) unidades equivalentes al _____ por ciento (___%) de un número total de _____ (___) unidades que conforman el PROYECTO
- 2.1. Que el PROYECTO cuente con la separación de unidades del PROYECTO que sumado su valor sea igual o superior a _____ (\$ _____) de pesos moneda corriente, cifra que equivale al _____ por ciento (___%) del valor total de las ventas estimadas del PROYECTO.
EL NUMERAL 2 Y 2.1 SE UTILIZARÁN SEGÚN SE AJUSTEN PARA CADA CASO PARTICULAR, PREVIA EVALUACIÓN DE LA FIDUCIARIA SE PUEDEN CONTEMPLAR OTRAS FÓRMULAS SIMILARES PARA DETERMINAR LA SEPARACIÓN MÍNIMA DE UNIDADES DEL PROYECTO -, Y QUE CADA BENEFICIARIO DE ÁREA HAYA EFECTUADO UN APOORTE MÍNIMO DEL _____ POR CIENTO (___%) DEL VALOR DE LA UNIDAD(ES) RESPECTIVA(S).
3. Acreditar el cierre financiero de El Proyecto, esto es, que con los recursos aportados por el FIDEICOMITENTE, los recursos provenientes de la comercialización de El Proyecto de parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, los recursos provenientes de operaciones de crédito constructor y/o las líneas de crédito que acredite EL FIDEICOMITENTE como fuente de financiación del proyecto, así como los derivados de otras fuentes, se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos de El Proyecto. Igualmente se podrá tener en cuenta para determinar el cierre de los costos y/o gastos de El Proyecto, el valor de subsidios en dinero a otorgar por Entidades Territoriales. Para efecto de acreditar dicho cierre financiero, se deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal o Contador Público del FIDEICOMITENTE, junto con los correspondientes soportes.

La Fiduciaria trasladará los recursos supeditados al cumplimiento de los requisitos anteriores.

2.1. - FIJACIÓN DE LAS CONDICIONES DE PUNTO DE EQUILIBRIO: Las CONDICIONES establecidas como determinantes del punto de equilibrio han sido fijadas única y exclusivamente por EL FIDEICOMITENTE, sin injerencia de LA FIDUCIARIA, y teniendo en cuenta todos los aspectos relevantes para el desarrollo de EL PROYECTO, especialmente los costos directos de construcción. En el evento en que no se cumplan las condiciones del punto de equilibrio EL FIDEICOMITENTE no está obligado a iniciar la construcción del PROYECTO.

Efectuado el análisis correspondiente LA FIDUCIARIA determinó que el punto de equilibrio establecido por parte del ENCARGANTE no compromete la viabilidad del PROYECTO.

2.2.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES: Las Condiciones establecidas como determinantes del Punto de Equilibrio deben acreditarse en un término de _____ (___) meses, contados a

partir de la suscripción del contrato de Encargo Fiduciario, o en la fecha pactada en el Otrosí si hubiere lugar a éste, dicho plazo ha sido establecido por el Encargante en el Contrato de Encargo Fiduciario.

2.3.- EFECTOS DEL NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO: En el evento de no cumplirse las condiciones del punto de equilibrio establecidas en los numerales anteriores durante el término dispuesto en el antecedente cuarto de este documento y sus prórrogas - si las hay-, el presente CONTRATO DE VINCULACIÓN se dará por terminado de pleno derecho y LA FIDUCIARIA restituirá a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la terminación del presente contrato, junto con sus rendimientos, de haberse llegado a generar, previo descuento de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. La devolución de recursos se hará mediante transferencia bancaria a la cuenta a nombre del beneficiario de Área que haya registrado en el formato de vinculación de la Fiduciaria o en caso de que la cuenta haya cambiado, en aquella que determine en el formato diseñado por la Fiduciaria para la devolución de los recursos

Si el BENEFICIARIO DE ÁREA no allegare a LA FIDUCIARIA comunicación y certificación de la cuenta bancaria a la que se deberá efectuar la transferencia dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, la Fiduciaria con la suscripción del contrato de vinculación queda instruida para que los recursos se depositen en un plan individual en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA, a nombre del beneficiario de los recursos, es decir, del BENEFICIARIO DE ÁREA para mantenerlos individualizados hasta tanto aparezca el BENEFICIARIO DE ÁREA.

2.4. - AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento de las condiciones del punto de equilibrio de manera adicional a la prórroga automática, deberá suscribirse otrosí al Contrato Fiduciario y al presente Contrato de Vinculación, previa autorización de cada uno de Los Beneficiarios De Área que a la fecha se encuentren vinculados. En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para en el Contrato de Encargo o su prórroga automática.

La ampliación a la que se refiere esta cláusula podrá aplicarse por un término igual o inferior al inicialmente pactado, y previa evaluación por parte de LA FIDUCIARIA de la motivación expuesta por el FIDEICOMITENTE. En el evento en que los BENEFICIARIOS DE ÁREA decidan no autorizar la prórroga y en consecuencia desistan de continuar con su vinculación al PROYECTO no se le aplicará ningún tipo de sanción.

2.5. - VERIFICACIÓN DE CONDICIONES- PUNTO DE EQUILIBRIO: LA FIDUCIARIA contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para verificar el cumplimiento de Las Condiciones DEL Punto De Equilibrio, contados a partir de la fecha en la que EL FIDEICOMITENTE haya entregado la totalidad de soportes que acrediten dicho cumplimiento. En el evento en que los documentos que soportan el punto de equilibrio deban subsanarse, el trámite de revisión se suspenderá y EL FIDEICOMITENTE contará con un término máximo de quince (15) días hábiles para presentar la subsanación contados a partir de aquel en el que LA FIDUCIARIA le informe los puntos a subsanar. Una vez se haya subsanado el(los) requisito(s) que dio (dieron) lugar a la suspensión, se reanudará la revisión contando LA FIDUCIARIA con máximo diez (10) días para determinar si decreta o no el Punto De Equilibrio con sustento en los documentos aportados por EL FIDEICOMITENTE. Si transcurren los quince (15) días hábiles conferidos a EL FIDEICOMITENTE sin que este haya realizado la subsanación, LA FIDUCIARIA procederá a informar tanto a EL FIDEICOMITENTE como a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA el no cumplimiento de las condiciones, en cuyo caso se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo segundo anterior.

2.6.- LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: Cumplidas las Condiciones del Punto De Equilibrio de que trata la presente cláusula, LA FIDUCIARIA liberará los recursos disponibles, esto es los aportados por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA junto con los rendimientos que hayan generado, los recursos provenientes del crédito constructor (si aplica) y los recursos aportados por EL FIDEICOMITENTE, más los rendimientos que se hayan generado, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha en que se verifique el referido cumplimiento de las Condiciones del Punto De Equilibrio, y los vinculará al FIDEICOMISO, para que sean utilizados por EL FIDEICOMITENTE en la construcción de EL PROYECTO.

De acuerdo con lo anterior y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3° de la Ley 1326 de 2009 se indica de forma clara y expresa que al cumplirse las Condiciones del Punto De Equilibrio, los rendimientos que hayan generado las sumas que en su momento fueron aportadas por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA serán aplicados para el desarrollo del PROYECTO y por lo tanto LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán ningún derecho respecto de los mismos.

3.- ENTREGA DE RECURSOS: Con la suscripción del presente Contrato de Vinculación EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA se obliga(n) a consignar en EL FONDO que administra LA FIDUCIARIA, la conforme al Plan De Aportes (Anexo No. 1) suma de _____ (\$ _____), lo cual acreditará (n) con el depósito efectuado en el Banco _____ mediante uno de los medios de recaudo previamente informado por el FIDEICOMITENTE y establecido por LA FIDUCIARIA para el ENCARGO No. _____ a través de la cuenta indicada y únicamente con el uso de uno de los medios de recaudos establecidos, información entregada al momento de la firma del presente contrato, a fin de identificar los respectivos aportes. EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA se obliga(n) a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señalados en el Plan De Aportes que hace parte integral del presente Contrato De Vinculación como ANEXO No. 1.

En caso de que la consignación se efectúe mediante cheque LA FIDUCIARIA solo registrará el ingreso de los montos entregados por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en la medida que se haga efectiva la correspondiente consignación y siempre y cuando hubiere cumplido con los requisitos exigidos por LA FIDUCIARIA para la vinculación, adjuntando el formulario exigido para tal efecto junto con la totalidad de documentos allí relacionados.

En caso de haber recibido tarjeta de recaudo especial la reposición de la misma (tarjeta de código de barras), tendrá un costo de _____ PESOS M/CTE (\$ _____oo) incluido IVA, el cual será asumido por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, y que deberá ser consignado por éste a la cuenta que le indique LA FIDUCIARIA. Esta nueva tarjeta será entregada a los ocho (8) días hábiles de haber sido solicitada, previa verificación de la consignación en la cuenta informada. En todo caso y con el fin de que no se configure la mora en alguna de las cuotas por la pérdida de la tarjeta, LA FIDUCIARIA le indicará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA una vez este (estos) le informe (n) el robo, la pérdida, el extravío, etc., la forma en la que podrá aportar la respectiva cuota mientras se le hace entrega de la nueva tarjeta. Una vez EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA cuente(n) con la nueva tarjeta el recaudo se efectuará única y exclusivamente a través de la misma. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente Contrato De Vinculación se obliga(n) a aportar los recursos según el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato De Vinculación como ANEXO No. 1, por el valor que corresponda, razón por la cual no realizará pagos parciales so pena de que se tenga como incumplido el aporte de la respectiva cuota y en consecuencia se aplique la sanción de que trata el párrafo cuarto de la presente cláusula.

La FIDUCIARIA estará facultada para autorizar o no el ingreso de recursos, así como verificar la legalidad, procedencia y origen lícito de los mismos.

En todo caso, la vinculación de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA como adherente a EL FONDO administrado por la Fiduciaria se sujeta a lo dispuesto en el reglamento del mismo y a lo dispuesto en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

3.1.- ENTREGA DE RECURSOS A TRAVES DE CRÉDITO: Si EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA para cancelar parte de las sumas a que se comprometió en el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato de Vinculación como ANEXO No. 1, opta(n) por solicitar un crédito, éste (éstos) se obligará (n) a tramitarlo ante una entidad financiera o tercero en un plazo no inferior a sesenta (60) días antes del otorgamiento de la escritura pública a través de la cual se transferirá el derecho de dominio y posesión del (los) inmuebles señalado(s) más adelante en el presente documento. Su aprobación, la expedición de garantías necesarias, suscripción de pagaré, constitución de seguros, entre otros son obligaciones exclusivas de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que de no cumplirlas podrá darse por terminado y resuelto de pleno derecho el presente Contrato de Vinculación, con las sanciones a que haya lugar. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá (n) autorizar expresamente a la entidad otorgante del crédito para que el producto del mismo se abone a la obligación hipotecaria que FIDUCIARIA COOMEVA S.A. como vocera y administradora fiduciaria de EL FIDEICOMISO llegará a tener dado el caso con la entidad financiera respectiva, y en caso de no tener obligación alguna deberá ser entregado a LA FIDUCIARIA como vocera de EL FIDEICOMISO.

Si el crédito a que hubiere lugar para la cancelación de la totalidad de los aportes fuere negado o aprobado por un menor valor al solicitado por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, éste(os) contará(n) con quince (15) días hábiles, contados a partir de la notificación de tal circunstancia por parte de la entidad ante la cual se tramitó dicha financiación, para presentar una carta de aprobación de crédito con otra entidad financiera o comprometerse al pago de la suma que pretendía financiar con recursos propios, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE acepte esta propuesta. Para ello suscribirá el otrosí referente al presente Contrato De Vinculación. Vencido este término sin que se haya suscrito tal otrosí, el presente Documento se resolverá de pleno derecho, y habrá lugar a una sanción igual a la señalada en el parágrafo cuarto de la presente cláusula; ocurrida esta situación EL FIDEICOMITENTE directamente o a través de sus agentes o promotores podrá(n) negociar nuevamente el (los) inmueble (s) aquí señalado.

3.2. - INTERESES: El no pago de una (1) o más cuotas en las fechas y montos señalados en el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato de Vinculación como ANEXO No. 1, constituye mora en el pago e incumplimiento del Contrato de Vinculación. En consecuencia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberán cancelar la sanción por incumplimiento y/o los intereses de mora que llegaren a causarse, liquidados por EL FIDEICOMITENTE a la tasa máxima legalmente permitida, sumas éstas que engrosarán los fondos de EL FIDEICOMISO; estas gestiones las adelantarán directamente el FIDEICOMITENTE.

3.3.- EFECTOS DE INCUMPLIMIENTO: En caso de no pago de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en dos (2) de las cuotas consecutivas detalladas en el plan de aportes que hace parte integral de este Contrato de Vinculación como ANEXO No. 1, LA FIDUCIARIA procederá, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al acaecimiento de ese hecho, a informar al FIDEICOMITENTE para que éste le instruya expresamente sobre: 1) La exclusión de la unidad inmobiliaria, del EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incumplido de los cálculos del punto de equilibrio. En caso de ponerse al día en sus Aportes EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, se

incluirla nuevamente en el cálculo del punto de equilibrio. 2) Suministrar la constancia de su obligación de requerir a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incumplido para que éste último defina su situación de continuar o no con el Plan de Aportes y, una vez definida dicha situación, el FIDEICOMITENTE le informe a LA FIDUCIARIA, cinco (5) días hábiles antes del vencimiento de la próxima cuota de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, si continua o no dicho(s) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, y en caso de continuar deberá, en la siguiente fecha de pago de la próxima cuota, ponerse al día en las cuotas atrasadas junto con los intereses de mora, siempre que los mismos se hayan pactado entre el FIDEICOMITENTE y EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el documento de separación del inmueble, los cuales serán liquidados mensualmente conforme a la tasa máxima vigente permitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, de acuerdo con las circulares que ésta emita para tal fin. En caso de no continuar o no ponerse al día EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incumplido, se desistirá conforme a lo establecido en el parágrafo cuarto siguiente.

De acuerdo con lo dispuesto en la Cláusula Décima Sexta numeral sexto del Contrato de Encargo Fiduciario por la cesión de la posición contractual de EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA, pagará a LA FIDUCIARIA la suma de _____ (___ SMMLV) más IVA.

3.4.- SANCIÓN: En caso de incumplimiento de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en los pagos que dé lugar a la notificación de desistimiento por parte del FIDEICOMITENTE a la FIDUCIARIA, o de su (s) manifestación (es) del desistimiento unilateral expresada al FIDEICOMITENTE, antes del cumplimiento de Las Condiciones del Punto de Equilibrio, LA FIDUCIARIA procederá a hacer la devolución de los recursos que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hubiere (n) consignado en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA junto con los respectivos rendimientos, de haberse llegado a generar, previa instrucción del Encargante y deducción del valor de la sanción equivalente al _____ por ciento (___%) de las sumas administradas, de la comisión fiduciaria por desistimiento y de los tributos a que haya lugar.

El presente Contrato de Vinculación se terminará de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial en el evento en que el incumplimiento de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en los pagos, o su (s) manifestación (es) del desistimiento unilateral tenga lugar después de cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio, si así lo instruye el FIDEICOMITENTE a LA FIDUCIARIA, en tal caso LA FIDUCIARIA procederá a hacer la devolución de los recursos que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hubiere (n) consignado en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA, previa deducción del valor de la sanción equivalente al _____ por ciento (___%) de las sumas administradas, transfiriendo los rendimientos que dichos recursos hayan generado a EL FIDEICOMISO, de la comisión fiduciaria por desistimiento y de los tributos a que haya lugar, y siguiendo el procedimiento dispuesto en el numeral 3.3. anterior. Los porcentajes de sanción indicados en la presente cláusula fueron definidos por el Fideicomitente, informados y concertados con EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de forma previa a la suscripción del presente contrato.

Parágrafo: Manifestación de El (Los) Beneficiario(S) de Área Respecto Del Desistimiento: El (Los) Beneficiario(S) De Área: Mediante la suscripción de este documento manifiesta(n) conocer y aceptar que en caso de desistir del presente negocio o incumplir con sus obligaciones después de cumplido el punto de equilibrio, los aportes por él (ellos) entregados previas las deducciones a que haya lugar, le serán reintegrados una vez la unidad a la que aplicaban tales aportes sea nuevamente comprometida, y el nuevo BENEFICIARIO (S) DE ÁREA haya entregado recursos en los montos necesarios para efectuar la devolución. Lo anterior se sustenta en que los aportes después de liberados los recursos por el cumplimiento de LAS CONDICIONES - PUNTO DE EQUILIBRIO, se encuentran invertidos en obra, y hasta tanto se vincule otro (s) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA al Proyecto respecto de la misma unidad inmobiliaria aquí mencionada, no existirá la disponibilidad de recursos para efectuar el giro al BENEFICIARIO (S) DE ÁREA.

3.5.- DEVOLUCIÓN DE APORTES POR EL NO CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DEL PUNTO DE EQUILIBRIO: En caso de que EL FIDEICOMITENTE no cumpla Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en el contrato de encargo fiduciario de preventas de EL PROYECTO para el giro de los recursos, LA FIDUCIARIA efectuará la devolución a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de los recursos aportados junto con los rendimientos financieros que se hayan producido, desde la fecha misma en que se haya realizado la consignación de los recursos, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación de EL FIDEICOMITENTE en donde se certifique que no han cumplido el punto de equilibrio y que no solicitan ampliación del término para alcanzarlo, sin lugar a retención o deducción de ninguna clase, y sin lugar al pago de la indemnización de perjuicios para ninguna de las partes.

3.6. - RIESGO DE PÉRDIDA: La FIDUCIARIA no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la FIDUCIARIA, es asumido por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Ello sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato.

3.7.- MANIFESTACIÓN DE EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA RESPECTO DEL DESISTIMIENTO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA mediante la suscripción de este documento manifiesta(n) conocer y aceptar que en caso de desistir del presente negocio o incumplir con sus obligaciones después de cumplido el punto de equilibrio, los aportes por él (ellos) entregados previas las deducciones a que haya lugar, le serán reintegrados una vez la unidad a la que aplicaban tales aportes sea nuevamente comprometida, y el nuevo BENEFICIARIO (S) DE ÁREA haya entregado recursos en los montos necesarios para efectuar la devolución. Lo anterior se sustenta en que después de liberados los recursos por el cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio, se encuentran dichos recursos invertidos en obra, y hasta tanto se vincule otro (s) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA al Proyecto respecto de la misma unidad inmobiliaria aquí mencionada, no existirá la disponibilidad de recursos para efectuar el giro al BENEFICIARIO (S) DE ÁREA. Las deducciones que se efectúen por concepto de sanción y/o intereses derivados (a) (s) del incumplimiento o desistimiento, serán pagadas a través de consignación a la cuenta o encargo del _____.

En este evento, los aportes objeto de devolución serán restituidos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la vinculación del nuevo BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, mediante transferencia a la cuenta de ahorros o corriente indicada por EL BENEFICIARIO DE ÁREA o mediante cheque con cruce restrictivo girado única y exclusivamente a favor de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA; en caso de ser varios BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, la transferencia se efectuará a la cuenta del primero que aparezca registrado en el encabezado del presente Contrato de Vinculación o se girará cheque con las características anotadas a nombre de este.

4.- MANEJO DE LOS RECURSOS APORTADOS Y DE SUS RENDIMIENTOS: EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA manifiesta(n) irrevocablemente conocer y aceptar que una vez cumplidas Las Condiciones del Punto De Equilibrio los eventuales rendimientos que generen los recursos por el (ellos) entregados, serán de propiedad de EL FIDEICOMISO por lo que sobre dichos rendimientos EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no podrá(n) ejercer ningún acto de disposición y que si no se cumplen Las Condiciones del Punto De Equilibrio dichos recursos le corresponderán a EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA.

En todo caso, la vinculación de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA como adherente a EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA se sujeta a lo dispuesto en los reglamentos de las mismas, y a lo dispuesto en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo aclaren, modifiquen o deroguen.

La FIDUCIARIA estará facultada para autorizar o no el ingreso de recursos, así como verificar la legalidad, procedencia y origen lícito de los mismos.

5. - EFECTOS DE LA ENTREGA DE LOS APORTES: Cumplidas la entrega total de las sumas convenidas en el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato de Vinculación como ANEXO No. 1, se tendrá (n) para todos los efectos, exclusivamente como un BENEFICIARIO DE ÁREA de EL FIDEICOMISO a quien(es) suscriben el presente documento o quien(es) ceda(n) esta calidad. En tal virtud, lo que a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación y por los aportes entregados, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia a título de beneficio del derecho de dominio y posesión de área dentro de EL PROYECTO, transferencia que efectuará en su oportunidad LA FIDUCIARIA como vocera y administradora fiduciaria del citado patrimonio autónomo – propietario fiduciario, sobre el (los) siguiente (s) inmueble (s) (como cuerpo cierto), que hace (n) parte de EL PROYECTO:

UNIDAD INMOBILIARIA _____.
AREA CONSTRUIDA: _____.
PARQUEADERO(S): _____.
DEPÓSITO (S): _____.
PRECIO: _____ (\$ _____)

-LA DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES PODRÁ VARIAR SEGÚN LAS ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO Y LO DISPUESTO EN EL CONTRATO FIDUCIARIO RESPECTIVO-.

A este (estos) inmueble(s) le(s) corresponderá(n) los folios de matrícula inmobiliaria que les asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____.

La transferencia incluirá además, el porcentaje de copropiedad en las zonas comunes que le correspondan a dicho(s) inmueble(s), de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al que será sometido EL PROYECTO de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, reglamento al cual se adherirá(n) EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y que se obliga (n) desde ya a cumplir.

5.1. - ANEXOS TÉCNICOS: Hacen parte integral del presente Contrato de Vinculación el Anexo No.2 que corresponde a los Planos de la unidad, localización de garaje(s) y deposito(s) y el Anexo No. 3 que contiene las Especificaciones Generales de Construcción.

5.2.- CAMBIOS EN EL PROYECTO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, conoce (n) y acepta (n) que el área de las unidades descritas en la presente cláusula, podrá sufrir modificaciones, no obstante se tendrá como área definitiva la contenida en los planos estructurales y la indicada en reglamento de propiedad horizontal al que será sometido el proyecto, sus adiciones, reformas o modificaciones, todo lo cual deberá estar soportado por la respectiva licencia de construcción y/o sus modificaciones; Adicionalmente, el proyecto podrá ser objeto de modificaciones por situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obligan a cambios por otros materiales, los cuales no podrán ser de calidad inferior a los inicialmente previstos y que en todo caso serán informados a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA acepta (n) que EL FIDEICOMITENTE podrá adoptar cambios en el proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad privada objeto del presente documento, programa de espacios y calidad que EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA declara (n) conocer y aceptar. 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 EL FIDEICOMITENTE y a EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA, con total independencia de LA FIDUCIARIA y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones de EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA para con LA FIDUCIARIA.

Queda entendido que no constituye por parte de LA FIDUCIARIA y/o EL FIDEICOMISO de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO, ni se relaciona bajo ningún punto de vista la administración de los recursos con las actividades propias de la enajenación de inmuebles, que en todo caso y según las normas que aplican a la materia serán adelantadas en su totalidad por EL FIDEICOMITENTE.

6. - RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO. - El proyecto inmobiliario que se ha de promocionar y construir, es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la promoción, construcción, comercialización y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE, y por ende LA FIDUCIARIA, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución.

6.1. - GARANTÍA DE LA CONSTRUCCIÓN: EL FIDEICOMITENTE garantiza a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, el buen funcionamiento de la(s) unidad(es) que formará(n) parte del proyecto inmobiliario, y se obliga a cumplir con las garantías ofrecidas para el(los) respectivo(s) inmueble(s) al momento de la entrega del (los) mismo(s). Igualmente manifiesta que deberán estar funcionando las instalaciones de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica. Igual responsabilidad asume con relación a defectos de funcionamiento de las zonas comunes del PROYECTO, por hechos no imputables a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, o a cualquiera de los ocupantes.

7.- ENTREGA DE LA(S) UNIDAD(ES): La notificación de la fecha para la entrega material de la(s) unidad(es) la efectuará directamente EL FIDEICOMITENTE o su delegado, a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, mediante comunicación escrita que remitirá a la dirección registrada por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el presente Contrato de Vinculación; sin embargo dicha entrega está CONDICIONADA al cumplimiento por parte de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de la realización de los aportes que se obliga a efectuar con la suscripción de este Contrato, y/o la aprobación del crédito – de ser el caso- y a la firma de la escritura pública de transferencia; A su vez EL FIDEICOMITENTE o su delegado contará con un periodo de gracia de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha indicada en la notificación para efectuar la entrega.

No obstante la estimación anterior, expresamente se pacta entre EL FIDEICOMITENTE y EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que en el evento de que la entrega no se produzca por eventos de fuerza mayor o caso fortuito, falta de suministro de los materiales de construcción, incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación sin que medie culpa o negligencia de parte de EL FIDEICOMITENTE, huelga del personal del constructor, de sus contratistas o de sus proveedores, o que el Banco que financia el proyecto no desembolse el crédito cuando el constructor así se lo solicite, se exonera a EL FIDEICOMITENTE de cualquier tipo de responsabilidad frente a la imposibilidad de realizar la entrega; en dichos casos, el plazo de

entrega de los inmuebles se prorrogará por el mismo plazo que duró el hecho que obligó a la suspensión de las obras más treinta (30) días adicionales. Para tal efecto comunicará por escrito a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA quien deberá comparecer a recibir en la fecha que se indique en la carta de aviso.

7.1.- ACTA DE ENTREGA MATERIAL: La entrega material del (los) inmueble(s) se hará constar en acta suscrita por EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA y un representante de EL FIDEICOMITENTE, o su delegado, en la que 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(n) recibido los inmuebles y que EL FIDEICOMITENTE se obliga(n) a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta. En ningún caso la entrega material de (los) inmueble(s) se realizará antes de la suscripción de la escritura pública de transferencia.

Si EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene de recibirlo sin causa justificada (por detalles de simple acabado) éste se dará por entregado, y recibido para todos los efectos a satisfacción, mediante acta suscrita por el representante de EL FIDEICOMITENTE o su delegado y el administrador del Edificio, o en su defecto por dos (2) testigos, caso en el cual las partes desde ya, y de común acuerdo manifiestan que EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA se hará(n) cargo del pago de los servicios públicos y de las cuotas de administración de (los) inmueble(s). Es claro también que si como consecuencia de la negativa de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a recibir el inmueble, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes establecidos para EL FIDEICOMISO, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

7.2. - INSTALACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS: En ningún caso EL FIDEICOMITENTE ni FIDUCIARIA COOMEVA S.A. como sociedad o como vocera y administradora fiduciaria del FIDEICOMISO, serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, energía. En el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa de EL FIDEICOMITENTE, y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de este último y la entrega se prorrogará automáticamente hasta el día en que los mencionados servicios sean instalados; La entrega del (los) inmueble(s) como unidad privada incluirá la de los bienes comunes esenciales del Edificio, por acceder éstos a los primeros, y se entenderán recibidos desde la suscripción del Acta de Entrega correspondiente.

La conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corre por cuenta exclusiva de EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA.

EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA conoce que las unidades, sin excepción alguna NO contarán con el servicio de gas natural.

7.3.- DECLARACIONES DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA RESPECTO DEL PROYECTO INMOBILIARIO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) EL PROYECTO (planos, especificaciones de construcción, acabados), por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente Documento en todos los actos necesarios para el desarrollo de dichas edificaciones, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra, el acceso de todo el personal requerido para la ejecución del referido proyecto inmobiliario. Igualmente manifiesta(n) que no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del (los) inmueble(s) señalados en este Contrato de Vinculación, ni del PROYECTO. Declara(n) que acepta(n) y se obliga(n) a respetar y permitir el libre acceso a éste, se obliga(n) a respetar las políticas de Mercadeo y Publicidad que EL FIDEICOMITENTE

implante(n) para tal fin, acepta la existencia de una sala de negocios y de un apartamento modelo si es del caso, durante el tiempo que dure la promoción y transferencia de la totalidad de las unidades que conforman el PROYECTO. Igualmente acepta las cesiones y/o comodatos, servidumbres que EL FIDEICOMITENTE requiera efectuar con las empresas públicas o privadas para beneficio de la copropiedad, y el buen funcionamiento del edificio. Así mismo manifiesta(n) haber sostenido entrevista personal con el representante del EL FIDEICOMITENTE, responsable del proyecto o con su delegado.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s) que debido al alto riesgo que se presenta en cualquier obra en construcción y por motivos de seguridad industrial, está totalmente prohibida la entrada a la obra al personal ajeno a ella.

8.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio de la(s) unidad(es) a la(s) que se refiere este Contrato de Vinculación, el (los) cual (es) se transferirá(n) como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por EL FIDEICOMISO cuyo vocero y administrador es FIDUCIARIA COOMEVA S.A., por EL FIDEICOMITENTE, y por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha, hora y Notaría que informe EL FIDEICOMITENTE a EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA, mediante comunicación escrita, enviada mínimo con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha de otorgamiento de la misma.

Dicha comunicación también contendrá la fecha y hora prevista para la entrega material del (los) inmueble(s), de acuerdo con lo previsto en la cláusula de entrega de este Contrato de Vinculación. El otorgamiento de la escritura pública está condicionada a que EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA haya(n) cumplido todas y cada una de las obligaciones a su cargo emanadas del presente Contrato De Vinculación, especialmente la de haber entregado todos los aportes que según el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato de Vinculación como ANEXO No. 1, se deben desembolsar, por lo menos cinco (5) días hábiles antes a la fecha de otorgamiento de la escritura pública de transferencia. Así mismo se constituye en obligación para EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, la obtención del crédito para la cancelación del saldo de los aportes adeudados, si es el caso, el cual deberá ser tramitado por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y aprobado por la respectiva entidad, mínimo sesenta (60) días antes del otorgamiento de la escritura pública, a través de la cual se transferirá el derecho de dominio y posesión del (los) inmuebles señalado(s) en la cláusula quinta anterior; la expedición de garantías necesarias, suscripción de pagaré, constitución de seguros, entre otros, serán temas objeto de estipulación en la respectiva escritura de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil.

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la suscripción del presente Contrato de Vinculación se obliga(n) a enviar tanto a LA FIDUCIARIA como al FIDEICOMITENTE la minuta de hipoteca, la carta de aprobación del crédito, documentos de la entidad financiera y demás documentos necesarios cinco (5) días hábiles antes de la firma de la escritura de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil

No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse mediante comunicación escrita dirigida a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, por parte de EL FIDEICOMITENTE, en la que además le informe la situación que da origen a la modificación de las fechas. Sí el día fijado para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, LA FIDUCIARIA como vocera y administradora fiduciaria de EL FIDEICOMISO no contase con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella, para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, y valorización, o no contase con el folio de matrícula inmobiliaria individual para cada inmueble, 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 dará aviso escrito a la dirección señalada por EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA en este Documento, de la nueva fecha, hora y notaría donde se otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio.

Será responsabilidad de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA comunicar por escrito a la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO, y a EL FIDEICOMITENTE cualquier cambio de dirección de correspondencia.

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

Las fechas de escrituración o de entrega podrán variar en caso de presentarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito o la intervención de un tercero ajeno a las partes; estos eventos pueden a su vez originar la suspensión total o parcial de los trabajos y retardar el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE, sin que medie culpa. Cuando ello ocurra, se prorrogará automáticamente, a partir del momento en que desaparezcan las causas que dieron origen al cese de actividades, el plazo de ejecución de los trabajos por un tiempo igual al que duro la suspensión. Para efectos de lo anterior, de manera enunciativa, más no taxativa, se enumeran los siguientes eventos: la demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, huelga del personal de EL FIDEICOMITENTE, de sus contratistas o proveedores, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, entre otros.

No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligará a reiniciar los trabajos, y el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará automáticamente por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, tiempo que será determinado por EL FIDEICOMITENTE.

Las mencionadas prórrogas deben ser comunicadas por EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, mediante escrito dirigido al domicilio indicado en el presente Contrato de Vinculación, dentro de los diez (10) días siguientes al reinicio de los trabajos. En el evento en que la firma deba modificarse por causas imputables a EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA, se causaran intereses de mora fijados a la máxima tasa legal vigente, y será voluntad de EL FIDEICOMITENTE fijar una nueva fecha de otorgamiento de la escritura pública.

Si cumplidas las Condiciones del Punto De Equilibrio mencionadas en el presente Contrato de Vinculación EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA sin justa causa, se negare (n) o no compareciere (n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, se dará aplicación a la sanción contemplada en el parágrafo cuarto de la cláusula tercera del presente Contrato de Vinculación, y salvo estipulación en contrario, el presente Contrato de Vinculación se entenderá resuelto y terminado de pleno derecho, sin intervención judicial ni de tercero alguno, quedando facultado EL FIDEICOMITENTE para ofrecer el inmueble nuevamente a un tercero que desee vincularse al proyecto

9. - SANEAMIENTO DE LAS UNIDADES: LA FIDUCIARIA en calidad de vocera del FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE garantizarán que las unidades cuyo dominio se transferirán a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, estarán, al momento de la transferencia, libres de todo gravamen y limitación de dominio, con excepción de las inherentes al régimen de propiedad horizontal al que será sometido EL PROYECTO.

EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA conoce (n) y acepta (n) que, en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera EL PROYECTO. EL FIDEICOMITENTE se obliga a liberar el mencionado gravamen en la escritura de transferencia que dé cumplimiento al presente Contrato de Vinculación, respecto del bien inmueble objeto del mismo.

9.1. - DESENGLOBE ANTE CATASTRO: EL FIDEICOMITENTE solicitará a la Oficina de Catastro Distrital o la entidad que haga sus veces, una vez se enajene la última unidad inmobiliaria de EL PROYECTO, que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades privadas constitutivas de EL PROYECTO, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

10. - GASTOS DE ESCRITURACIÓN: Los gastos notariales de la escritura de transferencia del derecho de dominio y posesión serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMISO por partes iguales. Los gastos relacionados con el impuesto de Registro y con los Derechos de Registro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución de hipotecas sobre la unidad respecto de la cual se vincula EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el crédito que financia la construcción de EL PROYECTO, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMISO.

10.1.- PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS E IMPUESTOS: EL FIDEICOMITENTE se obliga a entregar la(s) unidad(es) respecto a la(s) cual(es) se vincula(n) EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la suscripción de este Documento, con los servicios públicos de Energía eléctrica, Acueducto y Alcantarillado // *SE ADICIONARÁN LOS DEMÁS SERVICIOS SEGÚN EL PROYECTO QUE PROPORCIONE EL FIDEICOMITENTE*, de acuerdo con las normas vigentes y exigidas por cada empresa de servicio público a la fecha del otorgamiento de la licencia de construcción del proyecto.

Respecto del servicio de telefonía, televisión por cable, el proyecto se entregará con la ductería de acometida y el strip telefónico, siendo de cargo de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA los derechos de conexión y activación.

A partir de la fecha en que se cite a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA para la entrega material por parte de EL FIDEICOMITENTE de la(s) unidad(es) respecto de la(s) cual(es) se vincula(n) con la suscripción de este Documento, o a partir de la fecha de la escritura de transferencia, lo que suceda primero, serán de cargo de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA los pagos que se causen por el consumo de dichos servicios públicos; Igualmente serán de su cargo el pago del impuesto predial, las tasas y contribuciones de todo orden a partir de la fecha de entrega de la unidad correspondiente o de la firma de la escritura según lo que primero ocurra, así como cualquier otro tipo de impuesto o gravamen que se llegare a decretar por cualquier entidad bien sea del orden municipal, departamental, estatal o distrital; así como la contribución eventual de valorización, o la imposición de un gravamen que se causare o liquidare o reajustare o se cobrare a partir de la fecha de en la que se entregue la unidad inmobiliaria o se suscriba la escritura de transferencia lo que primero ocurra. En el evento en que por cualquier circunstancia EL FIDEICOMISO o EL FIDEICOMITENTE tuviere que asumir algún valor por estos conceptos después de entregada la unidad u otorgada la escritura de transferencia, con la suscripción del presente documento el BENEFICIARIO DE AREA se obliga a restituir dichos recursos a quien

los haya sufragado, para lo cual el presente Contrato de Vinculación junto con los respectivos soportes de pago prestarán mérito ejecutivo.

12.- CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Serán de cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias del //EDIFICIO / CONJUNTO// denominado _____ que se causen a partir de la fecha en que se le cite para la entrega materialmente del inmueble mencionado, o a partir de la fecha de la escritura de transferencia, lo que suceda primero, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad contenido en el reglamento de propiedad horizontal al que será sometido dicho proyecto inmobiliario.

13. - VIGENCIA: El presente Contrato de Vinculación estará vigente desde la suscripción del mismo y hasta la fecha que determine EL FIDEICOMITENTE para la firma de la escritura de transferencia a título de beneficio de la(s) unidad(es) privada(s), de conformidad con lo establecido en el presente Documento.

14. - TERMINACIÓN DE LA CALIDAD DEL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: La calidad de BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se extinguirá de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial, por las siguientes causas:

1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
2. Por las causales previstas en la ley.
3. Por la imposibilidad en el cumplimiento del objeto del Contrato de Encargo Fiduciario de Administración de Preventas, caso en el cual los recursos entregados a título de inversión por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA les serán restituidos más sus respectivos rendimientos a la cuenta que para tal fin se informe.
4. Por desistimiento unilateral de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, manifestado expresamente a EL FIDEICOMITENTE e informado a LA FIDUCIARIA.
5. Por no actualizar EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en forma veraz y verificable, la información relativa sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.
6. Por incumplimiento en la entrega de los aportes que se compromete(n) EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en la cláusula tercera de acuerdo con el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato de Vinculación como ANEXO No. 1.
7. Por la no aprobación del crédito a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por no haber realizado los trámites necesarios para ello, mínimo dentro de los sesenta (60) días anteriores a la firma de la escritura.
8. Por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA estipuladas en el presente Contrato de Vinculación y por medio del cual se imparten instrucciones a LA FIDUCIARIA.
9. Por disolución de la persona jurídica de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, por insolvencia de ésta, por el inicio en su contra de proceso de concurso de acreedores, o proceso concordatario – si aplica -.
10. Por muerte de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. En este evento, LA FIDUCIARIA hará la devolución de los recursos que se encuentren consignados en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA, junto con los rendimientos que hayan generado, conforme a las normas que rijan el proceso de sucesión.

11. Por desacuerdo con EL FIDEICOMITENTE en la modificación de las Condiciones Del Punto De Equilibrio financieras y técnicas de EL PROYECTO. efecto para el cual LA FIDUCIARIA hará devolución de la totalidad de los recursos consignados y los rendimientos financieros obtenidos a cada BENEFICIARIO DE ÁREA, sin lugar a descuento alguno, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la instrucción que imparta EL FIDEICOMITENTE en tal sentido. EL FIDEICOMITENTE deberá impartir esa instrucción a LA FIDUCIARIA, una vez EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA le manifieste (n) su inconformidad por escrito. Para el efecto EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) remitir a LA FIDUCIARIA la certificación bancaria y el formato para la devolución de aportes diligenciado.
EL FIDEICOMITENTE deberá impartir esa instrucción a LA FIDUCIARIA, una vez EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA le manifieste (n) su inconformidad por escrito.
12. Por no cumplir EL FIDEICOMITENTE con las Condiciones Del Punto De Equilibrio de liberación de recursos establecidas en la cláusula segunda del presente contrato, en el plazo establecido para ello.
13. Cuando por incumplimiento de EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA, se resuelva el Contrato de Vinculación de pleno derecho.
14. Cuando EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se encuentre incluido en las listas vinculantes que expida el Consejo de Seguridad de Naciones Unidas artículo 20 de la ley 1121 de 2006 así como en las listas de control, de riesgo LAFT que maneje LA FIDUCIARIA.
15. Por las demás señaladas en este contrato y en el Contrato de Encargo Fiduciario.

15. - CESION: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA podrá(n) ceder en todo o en parte su derecho, siempre que exista autorización favorable de EL FIDEICOMITENTE y de LA FIDUCIARIA. En todo caso, la cesión de derechos estará condicionada a que los cesionarios cumplan con las políticas de vinculación como cliente de LA FIDUCIARIA en especial las relacionadas con SARLAFT. LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión y podrá objetar la vinculación del cesionario simplemente mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a EL FIDEICOMITENTE, sin que para ello se requiera motivación alguna. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA deberá seguir cumpliendo con las obligaciones del presente Contrato de Vinculación.

16.- SUSTITUCIÓN: Si antes de otorgarse la escritura de transferencia del derecho de dominio y posesión de el (los) inmueble (s) aquí descrito(s), alguno de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA falleciere, el presente Documento podrá continuarlo EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que sobreviva(n), siempre que éste(os) quisiere(n) continuar y logre(n) acreditar la suficiente solvencia económica para cancelar la totalidad de las sumas de que trata el Plan De Aportes que hace parte integral de este Contrato de Vinculación como ANEXO No. 1, respecto al valor de los aportes y forma de entrega; es decir que se obliga(n) a entregar no solamente el saldo pendiente, sino la suma de dinero que hubiere(n) entregado hasta esa fecha EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA fallecido(s); dicha entrega de aportes se realizará en los montos y fechas que para el efecto acuerde con EL FIDEICOMITENTE mediante otrosí a la forma de entrega de recursos inicialmente pactada. Lo anterior, en razón a que las sumas entregadas por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA fallecido(s), permanecerán invertidas en EL FONDO que administra LA FIDUCIARIA hasta tanto la autoridad competente previa al respectivo trámite sucesoral, señale a quien deben girarse dichos recursos. Si EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sobreviviente(s) no continua(n) con el negocio en los términos señalados, el presente Documento se resuelve de pleno derecho, quedando EL FIDEICOMITENTE , autorizado desde ya para comercializar el (los) inmueble (s) aquí descrito(s) y una vez el nuevo BENEFICIARIO DE ÁREA aporte la totalidad de los recursos

que fueron aportados por los anteriores BENEFICIARIOS DE AREA (el sobreviviente y el causante) LA FIDUCIARIA como vocera y administradora fiduciaria del encargo de preventas y de EL FIDEICOMISO procederá a restituir a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA sobreviviente(s), las sumas por él entregadas, de conformidad con lo aquí señalado y a depositar las que correspondan al causante en un encargo fiduciario hasta tanto se determine en el trámite sucesoral a quien deberá entregarse.

17. - DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato de Vinculación las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de _____, y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones, a menos que den aviso por escrito a las demás partes de un cambio en aquéllas:

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: _____
Correo electrónico: _____

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: _____
Correo electrónico: _____

EL FIDEICOMITENTE:

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: _____
Correo electrónico: _____

LA FIDUCIARIA – EL FIDEICOMISO:

Dirección: _____
Teléfono: _____
Ciudad: Cali
Correo electrónico: _____

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA(S) con la suscripción del presente contrato acepta(n) que los informes, rendiciones de cuentas y demás información le(s) sean remitidas mediante correo certificado, o electrónico al e-mail registrado en la presente cláusula. // **ESTE CONTENIDO DEPENDERÁ DE LA PREFERENCIA DEL FIDEICOMITENTE AL MOMENTO DE ESTRUCTURAR EL NEGOCIO.**

17.1.- Las comunicaciones que se envíen por fax se considerarán recibidas en el momento de su despacho; las que se envíen por correo certificado se entenderán recibidas tres (3) días hábiles después de haber sido puestas en el correo; y las que se envíen por correo ordinario, se entenderán recibidas cinco (5) días hábiles después de su despacho. Tratándose de correos electrónicos se atenderá lo dispuesto por la Ley de Comercio Electrónico (Ley 527 de 1999). Las notificaciones referentes al cambio de dirección de domicilio tendrán el mismo tratamiento señalado en precedencia.

18.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR CUANDO NO SEA POSIBLE LOGRAR LA LOCALIZACIÓN DE CUALQUIERA DE LOS INTERVINIENTES EN EL PRESENTE CONTRATO: Si durante el periodo de ejecución del presente contrato, cualquiera de los intervinientes requiere notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos y no resulta dable su ubicación en las direcciones señaladas en la Cláusula Séptima anterior, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página WEB de LA FIDUCIARIA.

19.- LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO SARLAFT: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiesta(n) que se somete(n), en su relación con LA FIDUCIARIA, al Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT). Por lo anterior, EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) su obligación de cumplir con las políticas del SARLAFT con el fin de prevenir y controlar el Lavado de Activos y la Financiación del Terrorismo. Así mismo, declara que la documentación aportada, relacionada con el Sistema de Prevención al Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo de LA FIDUCIARIA (denominado SARLAFT) es veraz y verificable, y se obliga de acuerdo con la normatividad vigente para tal efecto. En consecuencia, cuando se presente cualquiera de las causales que se enumeran a continuación, LA FIDUCIARIA, mediante comunicación motivada dirigida a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a su última dirección registrada, estará facultada para terminar y liquidar unilateralmente el presente Contrato de Vinculación, procediendo, por la sola ocurrencia de la respectiva causal, a consignar los recursos, incluyendo rendimientos, a una cuenta de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o de la autoridad que corresponda según sea el caso, y sin que LA FIDUCIARIA asuma los perjuicios o sanciones derivadas del ejercicio de esas facultades:

- a. Reporte en las listas vinculantes de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, sus proveedores, sus administradores o socios, o empresas vinculadas en cualquiera de los eventos de los artículos 26, 27 y 28 de la ley 222 de 1995, o de las demás normas legales que determinen reglas de vinculación económica;
- b. Denuncias o pliegos de cargos penales, fiscales, o disciplinarias, sobre incumplimientos o violaciones de normas relacionadas con el lavado de activos o financiación al terrorismo contra cualquiera de los mencionados en el literal anterior.
- c. Suministrar información falsa o incompleta en el proceso de vinculación, o en la documentación adicional que solicite la Fiduciaria en el marco de sus procesos de monitoreo de transacciones.
- d. No actualizar anualmente su información pese a los requerimientos que en tal sentido le efectuó.

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA certifican que los recursos que consignará en EL FONDO administrado por LA FIDUCIARIA no provienen de actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiación del terrorismo.

En todo caso LA FIDUCIARIA deberá tener en cuenta al momento de efectuar el reporte de que trata el literal a) de esta cláusula lo establecido en el artículo 20 de la Ley 1121 de 2006 y el subnumeral 4.2.2.1.4 del Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Externa 029 de 2014 (Circular Básica Jurídica) y demás normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.

Para que LA FIDUCIARIA pueda invocar como causal de terminación y liquidación unilateral del presente CONTRATO DE VINCULACIÓN la dispuesta en el literal d) anterior, LA FIDUCIARIA deberá demostrar que realizó los requerimientos correspondientes a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA para que éste actualizara anualmente sus datos. Será prueba suficiente de la gestión efectuada por LA FIDUCIARIA para proceder con la terminación y liquidación unilateral el envío de dos (2) comunicaciones remitidas a EL (LOS)

BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en ese sentido con su respectivo recibido, adicionalmente se requerirá que haya transcurrido más de un (1) mes a partir del último recibido del requerimiento efectuado por LA FIDUCIARIA sin que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se haya pronunciado sobre el particular o haya remitido a LA FIDUCIARIA la información y/o documentos requeridos para su actualización.

20.- MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE RIESGOS Para efectos del cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por la sociedad Fiduciaria para la gestión de los riesgos asociados a cada negocio fiduciario que administra, LA FIDUCIARIA cuenta con la estructura adecuada para la administración y mitigación de riesgos, contando para ello con mecanismos idóneos, los cuales serán aplicados y deberán ser cumplidos por las partes y terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los cuales se documentan en los respectivos manuales para la Administración de Inversiones e Instrumentos Financieros Derivados, los propios del Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM) y del Sistema de Administración del Riesgo de Liquidez (SARL), del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo (SARLAFT), del Sistema de Administración de Riesgos Operacionales (SARO) y los manuales de controles, así como todos aquellos que sean elaborados durante la vigencia del presente contrato, los que serán dados a conocer oportunamente a los intervinientes del mismo.

La administración del Riesgo de Liquidez en el presente contrato, en caso de requerirse, estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE de acuerdo con la premisa bajo la cual el mismo posee la información más completa de los flujos de caja requeridos y las propias necesidades de liquidez que utilizan como fuente los recursos administrados por la Fiduciaria. La gestión de liquidez de los recursos administrados por Fiduciaria Coomeva S.A continuará siendo tarea de la Fiduciaria.

21. - SISTEMA DE ATENCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO: En aras de consolidar los esquemas de protección al consumidor financiero y fortalecer la normatividad existente sobre la materia, el Gobierno Nacional expidió la ley 1328 de 2009, mediante la cual se dictan normas en materia financiera, de seguros, del mercado de valores y otras disposiciones. En desarrollo de esta normativa, LA FIDUCIARIA implementó el Sistema de Atención al Consumidor Financiero, dentro del cual creó canales idóneos de comunicación para brindar una adecuada información a sus Clientes y promover el desarrollo de la Educación Financiera, dichos Canales para la Atención de Peticiones, Quejas y Reclamos a los cuales podrá acudir EL(LOS) BENEFICIARI(S) DE ÁREA son:

1. FIDUCIARIA COOMEVA S.A.: Mediante el correo electrónico _____, a través del link de contáctenos ubicado en la página web de la Fiduciaria Coomeva www.fiducoomeva.com en el menú del Consumidor Financiero, o a través de nuestra Línea de Atención al Cliente en Cali (2) 3330000 o a la Línea Fija Nacional Gratuita 018000950124 opción 6 o línea móvil: #464 opción 6. Así mismo, se recibirán sus comunicaciones físicas en la oficina de Cali en la Calle 13 No. 57-50 Piso 3 Puerta 9
2. Defensoría del Consumidor Financiero: Diligenciando el formulario que aparece en la página www.fiducoomeva.com, el cual será enviado automáticamente al correo electrónico defensorfiducoomeva@pgabogados.com. De igual manera podrá radicar su queja o reclamación ante la Defensoría del Consumidor Financiero directamente en la Avenida 19 No 114-09 oficina 502 Edificio Glas Haus Bogotá D.C., teléfonos (031) 2131322/2131370.
3. Superintendencia Financiera de Colombia: Accediendo a través de la página web www.superfinanciera.gov.co.

4. Autorregulador del Mercado de Valores- AMV: Accediendo a través de la página web www.amvcolombia.org.co

22. - TITULO EJECUTIVO: Las sumas que se obliga(n) a depositar EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA indicadas en el presente documento, serán exigibles por la vía ejecutiva, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, y para ello bastará la presentación de este Contrato de Vinculación, y la manifestación de LA FIDUCIARIA de no haber recibido los recursos, circunstancia ésta que EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA manifiesta(n) de manera expresa aceptar desde ya. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

23. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: En caso de que surjan diferencias entre las partes por razón o con ocasión del presente Contrato, las partes han acordado hacer uso de los mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como el arreglo directo, la conciliación y la amigable composición. Para tal efecto, las partes dispondrán de diez (10) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas requiera a la otra, por escrito en tal sentido, término éste que podrá ser prorrogado de común acuerdo. Una vez agotada esta vía, las partes quedarán en plena libertad de acudir ante la jurisdicción ordinaria.

En uso de la facultad que confiere el presente Contrato de Vinculación a los suscribientes para solucionar sus controversias a través de mecanismos alternativos de solución de conflictos, incluye el uso de la función de conciliación de la Defensoría del Consumidor Financiero para aquellos casos en los que las controversias sean de su competencia.

24. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

24.1. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: LA FIDUCIARIA asume obligaciones de medio y no de resultado sin perjuicio de la debida diligencia de verificar, valorar y evaluar y del deber que como fiduciario tiene de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del presente contrato. En virtud de la naturaleza del presente Contrato de Vinculación, LA FIDUCIARIA se obliga al cumplimiento de las instrucciones establecidas y responderá hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión

Especialmente tendrá a cargo verificar el cumplimiento de Las Condiciones Del Punto De Equilibrio establecidas en la cláusula Segunda del presente contrato, teniendo en cuenta para el efecto, que LA FIDUCIARIA antes de decidir comprometer o no su responsabilidad en el proyecto, evalúa, valorar y verificar que el punto de equilibrio establecido por EL FIDEICOMITENTE no compromete la viabilidad del proyecto.

De la verificación del cumplimiento de Las Condiciones del Punto De Equilibrio establecidas en la cláusula segunda del presente contrato LA FIDUCIARIA dejará constancia por escrito a través del formato diseñado por esta para el efecto, el cual hará parte integral de los documentos que soportan el Punto De Equilibrio.

LA FIDUCIARIA debe cumplir con lo dispuesto en: i. La Ley 1328 de 2009 del 15 de julio de 2009 en materia de protección al consumidor financiero, ii. La Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, iii. La Ley 1748 del 26 de diciembre de 2014 en cuanto a la transparencia de la información que se brinda a los consumidores de los servicios financieros, iv. La Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y v. En las demás normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.

LA FIDUCIARIA notificará a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. cuando con ocasión del cumplimiento del punto de equilibrio se efectúe la entrega de los dineros recaudados en virtud del contrato de Encargo Fiduciario al Encargante o al Patrimonio Autónomo que se constituya para el efecto, los cuales asumirán la administración de los recursos para la ejecución del proyecto inmobiliario a partir de dicho momento.

Ni LA FIDUCIARIA ni EL FIDEICOMITENTE contraen ningún tipo de responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdidas de las bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que hubieren sido desconocidas en su oportunidad, pues se entiende que el riesgo de la pérdida de valor de los recursos invertidos es asumido por EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

Los rendimientos se generan desde del momento mismo en que los dineros del BENEFICIARIO DE ÁREA ingresan al FONDO que administra LA FIDUCIARIA.

24.2. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, LA FIDUCIARIA tendrá los derechos señalados en la ley y los siguientes:

1. Exigir a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Facturar y obtener el pago de las comisiones por su gestión establecida en el Contrato De Encargo Fiduciario el cual hace parte del presente documento.
3. Los demás que establezcan las normas vigentes aplicables y este contrato.

24.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Son obligaciones del FIDEICOMITENTE en ejecución del presente convenio las dispuestas tanto en el Contrato De Encargo Fiduciario como el presente documento, en especial las que se relacionan a continuación:

1. Establecer de manera clara, precisa y responsable los términos y Condiciones del Punto De Equilibrio y entregar de manera responsable y específica a cada BENEFICIARIO DE ÁREA, la información correspondiente al valor de la unidad inmobiliaria así como informar y concertar con este el porcentaje de descuento en caso de desistimiento.
2. Acordar con el EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la forma en la que éste aportará los recursos para la futura adquisición de la UNIDAD.
3. Informar a cada BENEFICIARIO DE ÁREA a donde deberá depositar sus aportes, haciéndole entrega para el efecto de la tarjeta de recaudo si corresponde.
4. Acreditar documentadamente ante LA FIDUCIARIA en el plazo establecido para el efecto, el cumplimiento de la totalidad de las Condiciones del Punto De Equilibrio.
5. Realizar por su cuenta y riesgo, bajo su única, directa y exclusiva responsabilidad, todas las gestiones y actividades de promoción, comercialización y venta del proyecto inmobiliario, así como todas las gestiones de cobro de cartera judicial y extrajudicial requeridas durante el desarrollo del mismo.
6. Sufragar todos los gastos y costos que se encuentren a su cargo según lo dispuesto en el contrato de encargo fiduciario.
7. Suministrar bajo su exclusiva responsabilidad la totalidad de la información que LA FIDUCIARIA le requiera para el cumplimiento de sus gestiones en desarrollo de este documento.
8. Cumplir con lo dispuesto en la Ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor, en la Ley 1796 del 13 julio de 2016 en materia de protección del comprador de vivienda y enajenación de vivienda nueva, y en normas que las modifiquen, reglamenten o deroguen.

9. Obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones que se requieran para el cabal cumplimiento del mismo, siendo el responsable de obtener todas las autorizaciones, permisos y aprobaciones para el desarrollo del PROYECTO, así como de la obtención de los permisos para enajenar inmuebles, y por tanto, será el único responsable de la enajenación de las UNIDADES resultantes del PROYECTO. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016 y las normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o deroguen.

24.4. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: Corresponde al FIDEICOMITENTE los estipulados en la cláusula décima del Contrato de Encargo Fiduciario.

24.5. OBLIGACIONES DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en ejecución del presente convenio EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA contrae las siguientes:

1. Aportar los recursos de que trata la cláusula tercera anterior en las fechas y de la manera allí dispuesta.
2. Informar a LA FIDUCIARIA y a EL FIDEICOMITENTE cualquier situación de la que tenga conocimiento que pueda afectar el normal desarrollo de este contrato.
3. Entregar la totalidad de documentos requeridos para su vinculación como Cliente de LA FIDUCIARIA en especial aquella información relativa al sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo - SARLAFT -, cada vez que se lo solicite LA FIDUCIARIA.
4. Las demás dispuestas en el presente contrato y que emanen de la ley.

24.6. DERECHOS DE EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en ejecución del presente convenio adquiere las siguientes:

1. La transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil del derecho de dominio respecto de la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó (vincularon) una vez haya efectuado el pago total del valor de la misma.
2. A que se le restituyan los recursos que aportó en cualquiera de los siguientes eventos:
 - I. Cuando no se cumplan Las Condiciones Del Punto De Equilibrio, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará tanto los recursos aportados como los recursos que estos hayan generado;
 - II. Cuando obre desistimiento o incumplimiento en el plan de aportes antes del cumplimiento de Las Condiciones Del Punto De Equilibrio, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará tanto los recursos aportados como los recursos que estos hayan generado previo descuento de la sanción aplicable según el parágrafo primero de la cláusula tercera anterior Y
 - III. Cuando obre incumplimiento en el plan de aportes una vez cumplidas las Condiciones Del Punto De Equilibrio, caso en el cual la FIDUCIARIA le entregará los recursos aportados sin los recursos que estos hayan generado ya que los mismos estarán invertidos en la obra y descuento de la sanción aplicable según el parágrafo quito de la cláusula tercera anterior.
3. Recibir los informes que semestralmente que le(s) remitirá LA FIDUCIARIA, en cumplimiento a lo dispuesto en el en el numeral 6 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la Circular Externa 007 de 2017 (Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia) las normas que la modifiquen, aclaren o deroguen.
4. Presentar ante LA FIDUCIARIA y/o ante EL FIDEICOMITENTE las peticiones, quejas o reclamos que considere pertinentes.
5. Desistir de su vinculación como BENEFICIARIO DE ÁREA, asumiendo las sanciones dispuestas para el efecto en el presente Contrato De Vinculación.

6. Recibir notificación de la Fiduciaria cuando con ocasión del cumplimiento del punto de equilibrio se efectúe la entrega de los dineros recaudados en virtud del contrato de Encargo Fiduciario al FIDEICOMISO.
7. Las demás dispuestas en el presente contrato y que emanen de la ley.

25.- COMPROMISO ANTI-SOBORNO Y ANTICORRUPCIÓN: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anticorrupción y antisoborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público”). Así mismo, LAS PARTES reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado” y junto con las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público, las “Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción”. En consideración de lo anterior, LAS PARTES se obligan a conocer y acatar las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción absteniéndose de efectuar conductas que atenten contra las referidas Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional. El incumplimiento de la obligación contenida en la presente cláusula constituirá causal de terminación inmediata del presente contrato de vinculación sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna.

26.- CUMPLIMIENTO SARLAFT: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) que sus negocios y los recursos que utilizan para la ejecución del presente contrato, no provienen ni se destinan al ejercicio de ninguna actividad ilícita, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo. Así mismo se comprometen a entregar toda la información que les sea solicitada para dar cumplimiento a las disposiciones relacionadas con la Prevención del Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo y declara que la misma es veraz y verificable. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) se obliga(n) a realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas; en todo caso, si durante el plazo de vigencia del contrato de vinculación EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a resultar inmiscuidos en una investigación de cualquier tipo como penal, administrativa, o de cualquier otra índole, relacionada con actividades ilícitas, Lavado de Activos o Financiación del Terrorismo, o fuesen incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., LA FIDUCIARIA tiene derecho a terminar unilateralmente el contrato de vinculación sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria

27.- MECANISMOS DE PREVENCIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS: En desarrollo de su deber legal de lealtad, LA FIDUCIARIA se abstendrá de incurrir en conductas que den lugar a posibles situaciones de conflictos de interés, o que lesionen los intereses de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para tal efecto, los accionistas, administradores y empleados de LA FIDUCIARIA procurarán que en las actuaciones de esta última no se presenten situaciones que puedan configurar conflictos de intereses, entendiéndose como tal la situación en virtud de la cual LA FIDUCIARIA se enfrenta a distintas alternativas de conducta en relación con intereses incompatibles, entre las cuales se encuentran las señaladas en el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo deroguen, modifiquen o complementen, en el Código del Buen Gobierno de la Fiduciaria, en el Código de Ética y Conducta de la Fiduciaria, en los procesos y procedimientos de la Fiduciaria y en las políticas y lineamientos que en materia de conflicto de interés emita la Fiduciaria o su Matriz. No obstante, si se identifica alguna

situación que pueda ser generadora de conflictos de interés, la misma será informada al superior jerárquico inmediato, quien remitirá el asunto al Comité Administrativo de la Fiduciaria con el fin de que tome las decisiones pertinentes tendientes a solucionar el hecho que genera el conflicto de interés. Para la valoración del asunto el Comité Administrativo aplicará lo previsto en el Código del Buen Gobierno de la Fiduciaria, en el Código de Ética y Conducta de la Fiduciaria, y en las políticas y lineamientos de la Fiduciaria, de la Matriz o del Grupo Coomeva en materia de conflicto de interés. Las circunstancias o eventos que no puedan ser administrados por el Comité Administrativo, serán informados de manera inmediata y extraordinaria a la Junta Directiva. Reportada a la Junta la situación respectiva, procederá este órgano a determinar la existencia o no de un conflicto de interés y a adoptar las decisiones respectivas en relación con la situación presentada, todo lo cual deberá quedar debidamente documentado con base en criterios objetivos. En todo caso, los conflictos de intereses que llegaren a presentarse se resolverán en principio dando estricto cumplimiento con las regulaciones contenidas al respecto en las normas legales vigentes, en el Código del Buen Gobierno de la Fiduciaria, en el Código de Ética y Conducta de la Fiduciaria, en los procesos y procedimientos de la Fiduciaria y en las políticas y lineamientos que en materia de conflicto de interés emita la Fiduciaria o su Matriz.

28.- TRATAMIENTO DE DATOS: LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE se encargarán de mantenerse actualizados y cumplir la legislación colombiana de protección de datos, reconociendo el derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar las informaciones que se hayan recogido sobre ellas en bases de datos o archivos, y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política; así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Así mismo, LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE con la celebración del presente contrato, se comprometen a cumplir con las políticas de tratamiento de datos que cada una tenga.

Ni la celebración o ejecución del presente contrato, ni el suministro de cualquier dato de LA FIDUCIARIA o EL FIDEICOMITENTE, se interpretará directa e indirectamente como otorgamiento a la otra parte o a sus representantes, de licencia alguna o derecho para utilizar dichos datos personales y personales sensibles para su propio beneficio o beneficio de cualquier otra persona natural o jurídica.

En el evento en que se consideren vulnerados estos derechos, se puede acudir al Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria cuyos datos de contacto se encuentran en la Cláusula Decima Cuarta de este contrato. Para el efecto como requisito de procedibilidad de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 17 de la Ley 1266 de 2008, primero debe interponer su queja directamente ante la Fiduciaria y en el evento que la reclamación no sea atendida o sea atendida desfavorablemente y de considerarlo pertinente, acudir a la Superintendencia Financiera de Colombia.

29.- ESTIPULACIONES VERBALES: Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente Contrato de Vinculación, el cual constituye un acuerdo completo total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

30.- ANEXOS: Anexamos copia de los siguientes documentos marcados con X:

- a. Fotocopia de la cédula de ciudadanía: ____
- b. Certificado de Ingresos y Retenciones: ____
- c. Declaración de Renta: ____
- e. Formato Único de Vinculación: ____
- f. Anexo No. 1 Plan de Aportes: ____

g. Anexo No. 2 Planos: _____

h. Anexo No. 3 Especificaciones de construcción: _____

i. Anexo No.4 Autorización, Reporte y Consulta a las Centrales de Riesgo: _____

27.- FIRMA ELECTRONICA: Las partes acuerdan formalizar el negocio jurídico mediante firma electrónica a través de Adobe Sign, medio equivalente funcionalmente y con los mismos efectos legales a la firma manuscrita en papel, cuya validez jurídica se encuentra reconocida en la Ley 527 de 1999.

El presente documento se firma electrónicamente el día _____.

EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (EL MENOR DE EDAD Y SUS REPRESENTANTES)

NOMBRE:
C.C. No.

NOMBRE:
C.C. No.

LA FIDUCIARIA – EL FIDEICOMISO

Representante Legal
FIDUCIARIA COOMEVA S.A.
Como Administradora del Encargo Fiduciario _____
Y vocera y administradora fiduciaria del FIDEICOMISO _____

EL FIDEICOMITENTE

(nombre representante legal)
C.C. No.
Representante Legal
(Nombre de la PJ)

ANEXO No. 1**PLAN DE APORTES****CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA**

UNIDAD(ES) _____

PARQUEADERO(S) _____

DEPÓSITO (S) _____

CUOTA	FECHA DE ENTREGA	MONTO
Separación		
*Crédito		
Cuota Inicial		
Cuota No. 1		
(SE INTRODUCIRÁN LAS CASILLAS NECESARIAS DE ACUERDO CON EL PLAN DE APORTES ACORDADO ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y EL BENEFICIARIO DE ÁREA)		

El valor total de (los) inmueble (s) señalado(s) en el encabezado del presente anexo asciende a la suma de

(\$ _____).

Nombre: _____

C.C. No. _____ de _____

*En el evento en que EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no opte(n) por este tipo de aporte deberá incluirse en los cuadros respectivos la expresión "No aplica".

ANEXO No. 4**AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A LAS CENTRALES DE RIESGO CONTRATO DE VINCULACIÓN DE BENEFICIARIO DE ÁREA PROYECTO _____**

UNIDAD(ES) _____

PARQUEADERO(S) _____

DEPÓSITO (S) _____

El(los) suscrito(s) en calidad de EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA autorizo (autorizamos), de manera libre, voluntaria, expresa e irrevocable a FIDUCIARIA COOMEVA S.A., para que reporte a cualquier otro operador y/o fuente de información, legalmente establecido, toda la información referente a su comportamiento como cliente que se relacione con el nacimiento, ejecución, modificación, liquidación y/o extinción de las obligaciones que se deriven del presente Contrato de Vinculación y por medio del cual se imparten instrucciones a LA FIDUCIARIA, y que podrá reflejarse en las bases de datos de cualquier otro operador y/o fuente de información, legalmente establecido. La permanencia de la información estará sujeta a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008, y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten. Así mismo, autorizo (autorizamos), expresa e irrevocablemente, a FIDUCIARIA COOMEVA S.A. para que consulte toda la información financiera, crediticia, comercial, de servicios y la proveniente de otros países, atinente a sus relaciones comerciales que tenga (tengamos) con el sistema financiero, comercial y de servicios, o de cualquier sector, tanto en Colombia como en el exterior, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten.

La presente autorización se extiende para que FIDUCIARIA COOMEVA S.A. pueda compartir o circular información que corresponda al desarrollo de mis (nuestras) actividades con terceros, bien sea que éstos ostenten la condición de fuentes de información, operadores de información o usuarios, con quienes tenga (n) vínculos jurídicos de cualquier naturaleza, con sujeción a los principios, términos y condiciones consagrados en la Ley 1266 de 2008 y demás normas que la modifiquen, aclaren o reglamenten y en las políticas de tratamiento de datos personales de LA FIDUCIARIA.

Atentamente:

Nombre: _____

C.C. No. _____ de _____