

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 1 de 49

DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN DE INFORMACIÓN PREVIA

DERECHOS DE BENEFICIO

(i) _____, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en _____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía (o pasaporte) número _____ expedida(o) en _____, de estado civil _____, (obrando en nombre propio _____) (actuando como representante legal de la sociedad _____, identificada con NIT _____, domiciliada en _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal –adjunto-); y (ii) _____, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en _____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía (o pasaporte) número _____ expedida(o) en _____, de estado civil _____, (obrando en nombre propio _____) (actuando como representante legal de la sociedad _____, identificada con NIT _____, domiciliada en _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal –adjunto-; en mi (nuestra) calidad de **PARTÍCIPE(S)**, manifiesto(amos) que estoy(amos) interesado(s) en suscribir de manera libre, autónoma y voluntaria, el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, en virtud del cual, autorizo(amos) a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** para que administre los recursos que se aporten de acuerdo a los términos establecidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, suscrito para tal fin mediante documento privado de fecha _____ (____) de _____ del dos mil _____ (20____) entre las sociedades _____, en calidad de Fideicomitente Desarrollador, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, en calidad de Fiduciaria; en virtud del cual como contraprestación se adquieren los **DERECHOS DE BENEFICIO** en la cantidad y porcentaje que para tal efecto se indican en el presente Contrato de Vinculación, derivados de la explotación económica del proyecto denominado _____.

De igual manera, en virtud del presente documento de Verificación de Información Previa, manifiesto(amos) que conozco(emos) y entiendo(emos) que es obligación de la Fiduciaria, suministrar previamente al consumidor financiero todos los documentos jurídicos que hagan parte del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, con el objetivo de dar cumplimiento al Principio de Información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, que rige las relaciones entre los consumidores financieros y la sociedad Fiduciaria.

El(los) **PARTÍCIPE(S)** procede(n) a completar con la opción sí o no en la columna ubicada en la parte derecha del presente listado, respecto del conocimiento, revisión y recepción de la información que se detalla a continuación:

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 2 de 49

INFORMACIÓN		SI/NO
1.	Acepto(amos) que recibí la Cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del FIDEICOMISO y el rol que desempeña la fiduciaria dentro del proyecto y que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página web de la fiduciaria, a través de la siguiente ruta: https://www.fiducentral.com/images/files/Cartilla-Negocios-2016.pdf	
2.	Declaro(amos) que he(mos) sido informado(s) que la FIDUCIARIA tiene publicados en su página web los correspondientes modelos de Contratos de Adhesión y Prestación Masiva, junto con el número de radicado y fecha de aprobación de la Superintendencia Financiera, a través de la siguiente ruta: https://www.fiducentral.com/productos-y-servicios/contratos-de-adhesion-y-prestacion-masiva .	
3.	Acepto(amos) que recibí 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.fiducentral.com , a través de las siguientes rutas: https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/privacidad-y-seguridad-de-la-informacion-/politica-de-proteccion-de-datos , https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/privacidad-y-seguridad-de-la-informacion-/procedimientos y https://www.fiducentral.com/la-fiduciaria/privacidad-y-seguridad-de-la-informacion-/directrices	
4.	Declaro(amos) que he recibido una copia del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, siendo conocedor de las características propias de mismo.	
5.	Declaro(amos) que he recibido copia del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del FIDEICOMISO _____.	
6.	Declaro(amos) 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 del FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL, en el cual se invertirán los recursos entregados por los Adquirentes, información que a su vez se encuentra publicada en la página web de la FIDUCIARIA https://www.fiducentral.com/ , incluyendo el Modelo de Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto Denominado "FONDO ABIERTO FIDUCENTRAL".	
7.	Acepto(amos) que recibí una orientación informativa suficiente y oportuna dispuesta por el Fideicomitente Desarrollador, previa suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación.	
8.	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(amos) acudir ante:	

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
 email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
 NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 3 de 49

	7.1 El correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com , en la parte de servicio al cliente. 7.2 La Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando considere(mos) 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 .	
9.	En calidad de consumidor(es) financiero(s) conozco(emos) y acepto(amos) que la Fiduciaria dispone del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducentral.com , a través de cual podré(mos) 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.	
10.	Declaro(amos) que conozco(emos) y entiendo(emos) la publicidad dispuesta en vallas y afiches, inclusive las que se lleguen a instalar en el lugar en el cual se desarrolle el proyecto, en los cuales se mencione la participación de la Fiduciaria en la administración de los recursos.	
11.	Declaro(amos) que conozco(emos) y entiendo(emos) la información suministrada por el Fideicomitente Desarrollador, con respecto a las imágenes, planos, fotos, diseños, dimensiones, distribuciones de áreas y medidas, espacios, acabados, elementos decorativos, propuestas de mobiliario, perspectivas, paisajismo, entre otros, del proyecto denominado _____, contenidos en brochures, en renders, en vallas o en avisos publicitarios, son estrictamente representaciones artísticas y por lo tanto no configuran ningún tipo de compromiso contractual por parte del Fideicomitente Desarrollador del proyecto, con el diseño interior o el mobiliario en cantidad o estilo. La información contenida en toda la publicidad del proyecto podrá ser modificada en cualquier momento sin previo aviso, atendiendo ajustes que a criterio del arquitecto creador del diseño, pueda mejorar la funcionalidad y estética del mismo, o por disponibilidad de los materiales al momento de la construcción; siempre y cuando dichas modificaciones no vayan en detrimento de los PARTÍCIPIES y en todo caso se ajusten a lo aprobado en la Licencia de Construcción y/o sus modificaciones, según aplique. Las áreas son aproximaciones y pueden ser modificadas debido a ajustes técnicos, de diseño y/o procesos constructivos según las aprobaciones de las autoridades competentes. Lo anterior en cumplimiento a lo establecido en la Ley 1480 de 2011 para efectos de prevenir la publicidad engañosa que pueda afectar a terceros.	
12.	Declaro(amos) que conozco(emos) que a través del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com , puedo(emos) contactarme(nos) directamente con la Fiduciaria, para realizar solicitudes de información y proponer quejas y reclamos. Adicionalmente, por medio de este canal directo, los PARTÍCIPIES podrán plantear cualquier duda que se pueda suscitar respecto de una eventual relación contractual entre el consumidor y la entidad.	

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
 email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
 NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 4 de 49

13.	Declaro(amos) que he(mos) recibido el documento de "Autorización de tratamiento de datos personales" el cual puede ser aceptado o no de manera individual.	
14.	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 PARTÍCIPIES, una vez estos sean girados al Fideicomitente Desarrollador; en los términos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario.	
15.	Declaro(amos) que he(mos) recibido por parte de la FIDUCIARIA, información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, que permitiera solventar y resolver las inquietudes que se presenten con relación al Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Central S.A.	

Así mismo, manifestamos conocer y aceptar que en mi(nuestra) calidad de **PARTÍCIPIES(S)** en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO**, constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, me(nos) comprometo(emos) a cumplir las obligaciones de pago establecidas a mi(nuestro) cargo, respecto a los **DERECHOS DE BENEFICIO** adquiridos del proyecto **YAKITORI** objeto del presente contrato.

*En el evento el(los) **PARTÍCIPIES(S)** no reciba(n) la información descrita en el presente documento, deberán comunicar dicha situación directamente a Fiduciaria Central S.A., por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com.

EL(LOS) PARTÍCIPIES(S),

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula o Pasaporte: _____
Representante Legal: _____
NIT: _____
Celular: _____
Correo Electrónico: _____

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula o Pasaporte: _____
Representante Legal: _____
NIT: _____
Celular: _____
Correo Electrónico: _____

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 5 de 49

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL DOCUMENTO DE VERIFICACIÓN DE
INFORMACIÓN PREVIA – CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO -
FIDEICOMISO _____**

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS

En cumplimiento con lo establecido en la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y sus modificaciones, referente a la redacción, presentación de contratos fiduciarios de adhesión o de utilización masiva, y las Instrucciones en materia de negocios fiduciarios a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias, se deja expresa constancia que la VINCULACIÓN al CONTRATO DE FIDUCIA en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO [nombre Fideicomiso], implica la aceptación por parte de EL(LOS) PARTICIPE(S) de las cláusulas del mismo y de aquellas contenidas en los CONTRATOS DE VINCULACIÓN que como PARTICIPE(S) suscriban. En particular se destacan las que se enumeran a continuación e implican limitaciones, restricciones o sanciones para EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) PARTICIPE(S):

1. En el evento que los bienes transferidos por EL FIDEICOMITENTE o por cuenta de este, a título de adición en fiducia mercantil, para la conformación o incremento del FIDEICOMISO, sean perseguidos por acreedores anteriores a la constitución del mismo, EL FIDEICOMITENTE deberá mantener a salvo el patrimonio autónomo, y por consiguiente deberá adelantar todas las actuaciones y trámites necesarios para evitar que el mismo sea afectado.

2. Si por cualquier motivo, no se cumplieren los requisitos establecidos para dar inicio a la FASE DE ADECUACIÓN dentro del término establecido para cada una de las etapas del PROYECTO, LA FIDUCIARIA deberá dejar a disposición del(los) PARTICIPE(S) los recursos que se encuentren en su(s) correspondiente(s) encargo(s) fiduciario(s).

3. De conformidad con lo establecido en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, EL (LOS) PARTICIPE(S) se vincula(n) al FIDEICOMISO en la participación indicada en el correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN, con el fin de obtener:

a) **Durante la FASE PREVIA:** El derecho a que sus recursos sean invertidos en la forma que para el efecto determinen, hasta tanto, los mismos deban ser entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del VEEDOR para el inicio de la FASE DE ADECUACIÓN por cada una de las etapas que conforman el PROYECTO, según corresponda, en los términos del presente contrato; o en el evento de que no se den dichas condiciones, exigir el reintegro a su favor de la totalidad de los recursos que se encuentren en su correspondiente encargo de fiduciario.

b) **Durante la FASE DE ADECUACIÓN:** Por cada una de las etapas que conforman el PROYECTO, EL(LOS) PARTICIPE(S) tendrá(n) derechos en el fideicomiso equivalentes a los aportes que haya(n) realizado; en todo caso, EL(LOS) PARTICIPE(S) no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 7 de 49

resulten al momento de liquidar la FASE DE ADECUACIÓN del FIDEICOMISO, por cada una de las etapas que conforman el PROYECTO.

c) **En la FASE DE OPERACIÓN:** El derecho de beneficio del(los) PARTICIPE(S) en el FIDEICOMISO, en el porcentaje que para tal efecto se haya indicado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, se hará efectivo cuando el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR haya entregado el PROYECTO al OPERADOR por cada una de las etapas que lo conforman, en los términos del presente contrato, y EL(LOS) PARTICIPE(S) haya(n) efectuado la totalidad de los aportes a los cuales se obliga(n) en virtud de lo expresado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN; momento a partir del cual tendrá(n) derecho a percibir su derecho de beneficio, y así mismo, tendrá(n) derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones que son de incumbencia de EL(LOS) PARTICIPE(S) en los términos del contrato de fiducia. En caso tal que se decida en los términos del presente CONTRATO, dar por terminada la etapa y/o fase de operación, la asamblea de beneficiarios decidirá respecto al destino que deberá darse a los activos del Fideicomiso, de conformidad con el porcentaje de derechos que tengan en el mismo y de acuerdo con lo establecido en el presente CONTRATO.

4. De conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, los dineros entregados por EL(LOS) PARTICIPE(S), no podrán ser retirados por él(ellos) hasta que: i) queden a su disposición con ocasión de no haberse cumplido por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos previstos en el presente CONTRATO, con las condiciones para acreditar punto de equilibrio, de manera individual por cada una de las etapas que conforman el PROYECTO, o ii) se produzca el desistimiento de acuerdo con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

5. En los términos establecidos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, EL(LOS) PARTICIPE(S), a partir de su vinculación al FIDEICOMISO, tendrá(n) los derechos y las obligaciones que se establecen en dicho contrato, así como en el CONTRATO DE FIDUCIA, los cuales regularán la relación contractual.

6. Los recursos que entregan EL(LOS) PARTICIPE(S) con ocasión de la suscripción de un CONTRATO DE VINCULACIÓN, sólo serán utilizados por el FIDEICOMISO cuando se cumplan los presupuestos para realizar la entrega de los mismos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, previo cumplimiento de los requisitos para la culminación de la FASE PREVIA de cada una de las etapas del PROYECTO, y permanecerán a título de encargo fiduciario a nombre de cada PARTICIPE, de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

7. En caso de que EL(LOS) PARTICIPE(S) no entregue(n) oportunamente los recursos con los cuales se comprometió(eron) en virtud de la suscripción del CONTRATO DE VINCULACIÓN, se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal comercial permitida. En caso de que EL(LOS) PARTICIPE(S) presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, LA

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 8 de 49

FIDUCIARIA, previa instrucción de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, podrá dar por terminado unilateralmente el **CONTRATO DE VINCULACIÓN** del(los) **PARTICIPE(S)** incumplido(s), sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno, ni constitución en mora, para lo cual **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar los recursos entregados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, previa deducción de la sanción que para tal efecto se haya establecido en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, contra los aportes que tenga(n) reportados **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, hasta el momento en el cual se haga efectiva la sanción, y de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de **LA FIDUCIARIA**; en caso tal de que efectivamente exista un remanente de recursos. La sanción, se aplica por cuenta única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

La sanción antes mencionada, también se aplicará en el evento en que **EL(LOS) PARTICIPE(S)** decida(n) terminar unilateralmente el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, antes de que se haya dado inicio a la **FASE DE OPERACIÓN** del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas de manera individual.

En el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** notifique a **LA FIDUCIARIA** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción, **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar los recursos entregados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, según corresponda, previas las deducciones anteriormente mencionadas según aplique. Por lo tanto, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** quedará en libertad de vincular con relación a(l)(los) **DERECHO(S) DE BENEFICIO** a terceros.

De presentarse el desistimiento o incumplimiento por parte del(los) **PARTICIPE(S)**, en la **FASE DE ADECUACIÓN**, la devolución de los recursos quedará sujeta a la posibilidad de comercializar nuevamente el(los) **DERECHO(S) DE BENEFICIO**, sobre el(los) cual(es) se presentó dicho desistimiento o incumplimiento, y hasta la concurrencia de los aportes realizados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**; en el entendido que los recursos entregados por estos quedan a disposición del **FIDEICOMISO** para ser destinados en su totalidad al desarrollo del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas. Lo anterior, sin perjuicio de lo que para tal efecto se regule en el presente **CONTRATO DE VINCULACIÓN**.

En cuanto a los desistimientos que se presenten en la **FASE DE OPERACIÓN** de cada una de las etapas, no procederá reintegro alguno de recursos por ningún concepto, y por consiguiente, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** podrá optar por ceder su posición contractual, para lo cual **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de objetar y/o no aceptar dicha cesión, y en caso de aceptarla, la misma surtirá efectos siempre y cuando se haya cumplido a cabalidad con los términos que se exijan tanto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**, así como en el **CONTRATO DE FIDUCIA** para las cesiones.

Sin perjuicio de lo aquí previsto, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** ejercerá a su discreción las acciones legales que puedan incoarse contra **EL(LOS) PARTICIPE(S)**

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 9 de 49

incumplidos, incluyendo iniciar el cobro judicial de las obligaciones que por el CONTRATO DE VINCULACIÓN contrae EL(LOS) PARTICIPE(S), toda vez que dicho documento presta merito ejecutivo, siendo de cargo de este(os) último(s), todos los costos, gastos y costas que ocasione la cobranza judicial o extrajudicial, incluyendo los honorarios de abogados. Cualquiera de los pagos que efectúe(n) EL(LOS) PARTICIPE(S) serán aplicados por LA FIDUCIARIA, previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en primer lugar, al pago de los intereses pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de las cuotas adeudadas.

8. La FIDUCIARIA, no realizará actividades tales como cobro, recaudo, control y seguimiento respecto de los RECURSOS, en razón a que su gestión se limita únicamente al recibo y administración de los mismos; en tal sentido cualquier actividad que se requiera por fuera de la designada en este contrato a la FIDUCIARIA, estará a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien es responsable de dicha verificación y su destino.

9. Si se verifica el incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con respecto a: (i) la entrega de cada una de las etapas del PROYECTO en la fecha establecida para el inicio de la FASE DE OPERACIÓN para cada una de estas, o (ii) cualquier otro incumplimiento respecto de las obligaciones contraídas con EL(LOS) PARTICIPE(S) en virtud del CONTRATO DE VINCULACIÓN suscrito por dichos intervinientes, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será sancionado en la forma prevista en el presente contrato y el CONTRATO DE VINCULACIÓN, sin perjuicio de las demás acciones a que haya lugar derivadas del incumplimiento contractual.

10. EL(LOS) PARTICIPE(S) que suscriba(n) un CONTRATO DE VINCULACIÓN podrá(n) desistir en caso de que no se encuentre(n) de acuerdo con las modificaciones que se aprueben al CONTRATO DE FIDUCIA, siempre que estas modificaciones afecten o disminuyan sus derechos, sin penalidad alguna, conforme se desprende del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL y del CONTRATO DE VINCULACIÓN.

11. La FIDUCIARIA deberá realizar los procedimientos enfocados a la realización de las diligencias necesarias para confirmar y actualizar como mínimo anualmente los datos suministrados en el formulario de vinculación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S), en los términos previstos en el CONTRATO DE FIDUCIA y el CONTRATO DE VINCULACIÓN. En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S) llagasen a ser renuentes en la colaboración para actualizar los datos del formulario de vinculación, LA FIDUCIARIA podrá remitir comunicación al correo electrónico registrado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o EL(LOS) PARTICIPE(S) renuentes, en virtud de la cual se les notificará: (i) que la no actualización de la información del formato de vinculación será calificada como causal objetiva para la terminación del contrato de Fiducia Mercantil o Contrato de Vinculación, según corresponda, y (ii) que en el evento

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 10 de 49

de no ser aportados los datos solicitados en el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el Contrato de Fiducia Mercantil o Contrato de Vinculación respecto de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL (LOS) PARTICIPE(S), según corresponda.

12. En caso de mora de EL(LOS) PARTICIPE(S), éstos deberán cancelar intereses de mora a la máxima tasa de mora legal comercial permitida cuando no paguen oportunamente las cuotas extraordinarias que decreta la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, de acuerdo con lo previsto en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL.

13. EL(LOS) PARTICIPE(S) acepta(n) que las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado, por lo que en ningún caso LA FIDUCIARIA compromete recursos propios para dar cumplimiento al CONTRATO DE FIDUCIA, sin perjuicio del deber fiduciario de procurar el mayor rendimiento de los bienes objeto del negocio fiduciario.

14. EL(LOS) PARTICIPE(S) conocen y acepta(n) que la marca que tenga el PROYECTO será propiedad del FIDEICOMISO _____, marca que será aportada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de la suscripción del CONTRATO DE LICENCIA DE MARCA; así como lo serán los nombres, enseñas y/o lemas comerciales, y todo inherente a la misma.

15. Sin perjuicio del deber de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones que LA FIDUCIARIA contrae como vocera del FIDEICOMISO, las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que LA FIDUCIARIA:

- a) Responde hasta por la culpa leve conforme al artículo 63 inciso 2o. del Código Civil; que obra en desarrollo del presente contrato de Fiducia Mercantil que originó la conformación del FIDEICOMISO, única y exclusivamente en calidad de administradora fiduciaria y vocera del citado fideicomiso.
- b) Solo será responsable por la recepción y pago con los recursos existentes en el patrimonio autónomo, por lo tanto, no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente contrato.
- c) No es codeudora, garante, ni avalista del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o del FIDEICOMISO.
- d) No es asociado del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y bajo ninguna circunstancia LA FIDUCIARIA será responsable por la falta de recursos en el FIDEICOMISO.
- e) No actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole, y por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o sus asesores tomen con respecto a la construcción, ejecución y operación del PROYECTO, ni tampoco en ningún aspecto que esto implique.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 11 de 49

16. Las partes declaran que conocen, entienden y aceptan que no podrá endilgársele responsabilidad a LA FIDUCIARIA por:

- a) Las actuaciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en especial las originadas por dolo de éstos frente a los bienes fideicomitidos.
- b) El incumplimiento de las obligaciones de ninguna de las partes del presente contrato, como tampoco los pagos a los terceros destinatarios de estos.
- c) El pago efectivo de las obligaciones adquiridas en desarrollo del presente contrato, cuando no existan recursos en el patrimonio autónomo, toda vez que únicamente se obliga a realizar pagos con los recursos existentes en el FIDEICOMISO, hasta su concurrencia. En el evento en que no existan recursos disponibles en el FIDEICOMISO, o estos sean insuficientes, serán asumidos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR durante las FASES PREVIA y de ADECUACIÓN, y por EL(LOS) PARTICIPE(S) durante la FASE DE OPERACIÓN.
- d) El cumplimiento de las CONDICIONES de viabilidad de cada una de las etapas del PROYECTO.
- e) El cumplimiento de las condiciones que debe acreditar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para cumplir punto de equilibrio, de manera individual por cada una de las etapas del PROYECTO, como requisito previo para realizar la entrega de RECURSOS para la culminación de la FASE PREVIA y dar inicio a la FASE DE ADECUACIÓN, de cada una de las etapas del PROYECTO.
- f) El desarrollo del PROYECTO y la culminación de la FASE DE ADECUACIÓN, incluyendo los estudios, diseños, obtención de licencias, gerencia y construcción del PROYECTO, ni otros aspectos que esto implique (Estructural, mampostería, acabados, post venta, etc), todo lo cual será de exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en las calidades que se indiquen en el presente contrato, y este será quien responderá ante EL(LOS) PARTICIPE(S) por la adecuación y construcción del PROYECTO.
- g) Aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- h) Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, o del(los) PARTICIPE(S).
- i) Por las sumas o bienes que por ocasión de la ejecución del presente contrato reciban EL(LOS) PARTICIPE(S), ni se compromete a la entrega de sumas determinadas de dinero, ni a plazos ciertos para la realización de los activos o por el valor de estos.
- j) 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.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 12 de 49

- k) Aspectos derivados de la tenencia y custodia de los bienes fideicomitidos objeto del presente contrato, sin perjuicio de proceder a informar al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de las situaciones de que tenga conocimiento y que puedan llegar a afectar la titularidad de los bienes entregados inclusive en comodato.
- l) Control del destino final de los RECURSOS, toda vez que es responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de acuerdo a las obligaciones contraídas con la suscripción de este contrato.
- m) Por la administración del PROYECTO, el cual será responsabilidad del OPERADOR, y no de LA FIDUCIARIA ni del FIDEICOMISO.
- n) Por los aportes, dinero, cuotas o anticipos que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como responsable del PROYECTO, o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban del(los) PARTICIPE(S).
- o) Por los contratos que llegase a suscribir el OPERADOR derivados de la OPERACIÓN del PROYECTO.

17. LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de actuar, válidamente y sin responsabilidad alguna de su parte, frente a instrucciones del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el OPERADOR, el COMITÉ FIDUCIARIO o la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS, manifiestamente ilegales o contrarias a los fines del presente contrato, o cuando afecten los derechos del(los) PARTICIPE(S).

18. La remuneración que percibirá LA FIDUCIARIA estará a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en la FASE PREVIA y FASE DE ADECUACIÓN, y a cargo de EL(LOS) PARTICIPE(S) con cargo a los recursos de la operación del PROYECTO, en la FASE DE OPERACIÓN. Lo anterior, en los términos del presente CONTRATO. No obstante, LA FIDUCIARIA podrá descontar de los recursos existentes en el FIDEICOMISO el pago de la comisión.

19. La decisión de modificar el presente CONTRATO en la FASE DE OPERACIÓN del PROYECTO corresponde a la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS y requiere del voto favorable de por lo menos la mayoría simple.

20. La convocatoria de reuniones de la ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS puede ser solicitada por lo menos por el cuarenta por ciento (40%) de los derechos registrados en el FIDEICOMISO, o por el COMITÉ FIDUCIARIO.

21. El no pago oportuno de los gastos, honorarios, impuestos, costos y pagos necesarios para el cumplimiento del presente CONTRATO y de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses a la máxima tasa de mora legal comercial permitida.

22. En ningún caso la FIDUCIARIA será responsable por la operación del PROYECTO, lo cual es responsabilidad única y exclusiva del OPERADOR designado.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 13 de 49

23. En ningún caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o la FIDUCIARIA garantizan la recuperación total o parcial de los recursos aportados por EL(LOS) PARTICIPE(S), así como tampoco la obtención de una RENTABILIDAD sobre los mismos; la eventual rentabilidad está sujeta a factores tales como ocupación, tarifas, costos de la operación y demás factores, que incluso pueden conllevar pérdidas para los EL(LOS) PARTICIPE(S).

24. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acepta que no reconocerá validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el CONTRATO DE FIDUCIA, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

25. EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) los riesgos de variación de los activos que aportan al PROYECTO, los riesgos derivados de la construcción y de la inversión, así como de los rendimientos que eventualmente produzca la operación del PROYECTO, los cuales dependerán de factores tales como la ocupación, tarifas, gastos de operación e impuestos entre otros, por tanto expresamente acepta(n) que no habrá lugar a un retorno fijo sobre los dineros invertidos en DERECHOS DE BENEFICIO.

26. EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que se vinculan y aceptan el presente CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN, única y exclusivamente, aceptando el beneficio de que trata el presente contrato, en cuanto a recibir en los porcentajes allí señalados, la utilidad que arroje el proyecto una vez finalizado el mismo, por cada una de sus etapas. Por lo anterior, conoce(n) y acepta(n) las condiciones de su beneficio, y manifiestan que, en calidad de beneficiarios, no tienen potestad alguna para modificar el presente contrato o para tener algún tipo de participación en el FIDEICOMISO, diferente a la citada en la cláusula de DERECHOS DE BENEFICIO, del presente contrato y del Contrato de Fiducia, en la cual se les designó como tal, por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

27. EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que ha(n) suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce(n) quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la FIDUCIARIA o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta(n).

28. EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo indicada y/o los canales dispuestos por la FIDUCIARIA, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la FIDUCIARIA.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 14 de 49

29. Con fundamento en la finalidad para la cual EL(LOS) PARTICIPE(S) entrega los recursos por concepto de adquisición de DERECHOS DE BENEFICIO, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el Anexo No. 1, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho que pretende adquirir con la suscripción del presente CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN, salvo que acuerde lo contrario con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

30. EL(LOS) PARTICIPE(S) autoriza(n) para que una vez se cumplan LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos por cada una de las etapas que conforman el proyecto, en los términos previstos en el presente contrato, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por EL(LOS) PARTICIPE(S) a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra LA FIDUCIARIA, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición el derecho de beneficio y correspondan a EL FIDEICOMISO. No obstante, si no se cumplen LAS CONDICIONES para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato, tales rendimientos corresponderán a EL(LOS) PARTICIPE(S).

31. EL(LOS) PARTICIPE(S) que deba(n) realizar operaciones de MONETIZACIÓN, desde ahora autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para que realice la negociación a la Tasa Representativa del Mercado (TRM) para la fecha en la cual se deba hacer dicha MONETIZACIÓN, siendo responsable(s) de manera exclusiva cada PARTICIPE(S) del diligenciamiento y presentación de la declaración de cambio correspondiente, al igual que de los costos que se causen por este concepto incluida la comisión que facture o cobre la FIDUCIARIA, lo cual conoce y acepta.

32. EL(LOS) PARTICIPE(S) asumirá(n) el RIESGO CAMBIARIO al momento de la MONETIZACIÓN de los recursos de tal manera que la diferencia que represente un menor valor del abono o precio de los DERECHOS DE BENEFICIO deberá ser pagada por EL(LOS) PARTICIPE(S) dentro de los cinco (5) días siguientes a dicha MONETIZACIÓN. En caso contrario, el mayor valor será abonado a las cuotas pendientes por pagar o restituido en caso de que EL(LOS) PARTICIPE(S) haya(n) pagado el valor total de los DERECHOS DE BENEFICIO.

EL(LOS) PARTICIPE(S) manifiesta(n) que al suscribir el presente CONTRATO conoce(n) y acepta(n) la totalidad de las anteriores REVELACIONES y/o CLAUSULAS LIMITATIVAS, sin perjuicio de los demás aspectos que para tal efecto se regulen en el presente CONTRATO y el Contrato de Fiducia constitutivo del FIDEICOMISO

EL(LOS) PARTÍCIPES(S),

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 15 de 49

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula o Pasaporte: _____
Representante Legal: _____
NIT: _____
Celular: _____
Correo Electrónico: _____

Firma: _____
Nombre: _____
Cédula o Pasaporte: _____
Representante Legal: _____
NIT: _____
Celular: _____
Correo Electrónico: _____

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DE LAS REVELACIONES y/o
CLAUSULAS LIMITATIVAS – CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE
VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO _____**

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 16 de 49

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN AL CONTRATO
DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO -
FIDEICOMISO _____**

DERECHOS DE BENEFICIO

Entre los suscritos,

(I) **(a)** _____, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en _____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía (o pasaporte) número _____ expedida(o) en _____, (obrando en nombre propio _____) (actuando como representante legal de la sociedad _____, identificada con NIT _____, domiciliada en _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal –adjunto-); **(b)** _____, mayor de edad, domiciliado(a) y residente en _____ identificado(a) con la cédula de ciudadanía (o pasaporte) número _____ expedida(o) en _____, (obrando en nombre propio _____) (actuando como representante legal de la sociedad _____, identificada con NIT _____, domiciliada en _____, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal –adjunto-; quienes en adelante para los efectos del presente contrato se denominará(n) como el(los) **PARTÍCIPE(S)**, en un porcentaje de participación de _____ y _____% respectivamente.

(II) _____, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien en su calidad de _____ obra en nombre y representación de _____, identificada con el NIT. _____, sociedad comercial domiciliada en _____, constituida mediante _____ de fecha _____ (____) de _____ de _____ (____), inscrita en la Cámara de Comercio el _____ (____) de _____ de _____ (____) con el número _____ del Libro IX, calidad que acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____ –adjunto-; sociedad que en el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, constitutivo del **FIDEICOMISO** _____ identificado con NIT. 830.053.036-3, se ha venido denominando **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y que para efectos del presente contrato se denominará en esa misma calidad.

(III) _____, mayor de edad, identificado(a) con cédula de ciudadanía número _____ expedida en _____, quien en su calidad de Representante Legal Suplente obra en nombre y representación de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, identificada con el NIT 800.171.372-1, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) de fecha veinte (20) de agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría Quince (15) del Círculo Notarial

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 17 de 49

de Bogotá D.C., calidad que acredita con el Certificado de Existencia y representación Legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia –*adjunto*–, sociedad fiduciaria que actúa en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, identificado con NIT. 830.053.036-3, quién en dicho fideicomiso se ha venido denominando **LA FIDUCIARIA**, y que para efectos del presente contrato se denominará en esa misma calidad.

Quienes en conjunto se denominarán las **PARTES**, manifestaron que han decidido suscribir el presente **CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO** _____, (en adelante el “**CONTRATO**”), que se registrará por las siguientes cláusulas, y en lo no previsto en ellas por las normas que regulan la materia, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

PRIMERA: Que es interés del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, llevar a cabo por su cuenta y riesgo, los estudios, diseños, comercialización, promoción y demás actos relacionados con la construcción y/o adecuación, de **[edificio/complejo/conjunto/hotel/restaurantes]**, conformado por _____ **[apartamentos/casas/apartaestudios/locales/suites/entre otros]** y **[parqueaderos –según aplique–]**; el cual estará ubicado en la ciudad de _____, en adelante el **PROYECTO**.

SEGUNDA: Que mediante documento privado de fecha _____ (____) de _____ del dos mil _____ (20____), se celebró entre las sociedades _____, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos Inmobiliario, en virtud del cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____ - *en adelante el Contrato de Fiducia*-, contrato principal que hace parte del presente contrato de adhesión.

TERCERA: Que la ejecución del **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción, construcción y/o adecuación, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución, en los términos previstos en este **CONTRATO** así como en el Contrato de Fiducia Mercantil.

CUARTA: Que con la suscripción del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, el(los) **PARTÍCIPE(S)** quedará(n) vinculado(s) inicialmente al **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA**, y al patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, para que una vez cumplidas **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se dispongan a favor del patrimonio autónomo antes mencionado, los recursos entregados por el(los) **PARTÍCIPE(S)**, junto con sus eventuales rendimientos, para el desarrollo y adecuación del **PROYECTO**, de conformidad con los términos del Contrato de Fiducia Mercantil.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 18 de 49

Previas las consideraciones anteriores, las partes determinan las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA. - OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en que **LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, adelante las siguientes actividades: **(i)** reciba y administre el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, en virtud del cual como contraprestación se adquieren los **DERECHOS DE BENEFICIO** en la cantidad y porcentaje que para tal efecto se indican en el presente Contrato de Vinculación, derivados de la explotación económica del proyecto denominado _____, **(ii)** invierta en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra **LA FIDUCIARIA** los recursos aportados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, **(iii)** una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, por cada una de las Etapas que conforman el **PROYECTO**, libere los recursos existentes para la ejecución del proyecto **YAKITORI**, y **(iv)** las demás previstas en el Contrato de Fiducia Mercantil.

Parágrafo Primero: En todo caso se entiende que **EL(LOS) PARTICIPE(S)** está(n) vinculado(s) al **FIDEICOMISO** _____ en los términos del Contrato de Fiducia de Administración y Pagos Inmobiliario, suscrito mediante documento privado de fecha _____ (____) de _____ de dos mil _____ (20____).

Parágrafo Segundo: El presente contrato de vinculación no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago, por lo tanto, únicamente se cumplirá con el objeto indicado en el mismo. La utilización del esquema fiduciario para el presente contrato de vinculación obedece al interés de **LAS PARTES** de obtener una administración segura, confiable y transparente, así como brindar transparencia y confianza en la administración de los recursos, en cumplimiento a la finalidad establecida en este contrato, para el desarrollo del proyecto denominado _____.

SEGUNDA. - DESARROLLO DEL PROYECTO: Se entenderá por **PROYECTO** el ***[edificio/complejo/conjunto/hotel/restaurantes]***, conformado por _____ ***[apartamentos/casas/apartamentos/locales/suites/entre otros]*** _____ y ***[parqueaderos –según aplique-]***; el cual estará ubicado en la ciudad de _____.

El **PROYECTO** se adelantará en _____ (____) etapas, cuyo destino consiste en: ***[edificio/complejo/conjunto/hotel/restaurantes]***. El **PROYECTO** será objeto de adecuación con los recursos que entreguen **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, los cuales serán desembolsados y/o transferidos a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** siempre que se cumplan con las **CONDICIONES** de manera individual por cada una de las etapas del **PROYECTO**, en el tiempo establecido en el Contrato de Fiducia Mercantil.

El **PROYECTO** será única y exclusivamente responsabilidad **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien estará encargado de realizar, sin participación, ni responsabilidad

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 19 de 49

alguna de la **FIDUCIARIA**, los estudios de factibilidad, la promoción y adecuación de cada una de las etapas del **PROYECTO**, y todas las demás actividades relacionadas con su ejecución.

Las características y condiciones finales del **PROYECTO** podrán estar sujetas a modificaciones según las licencias, permisos o requerimientos que sean aprobados por las autoridades competentes; siempre y cuando dichas modificaciones no vayan en detrimento de **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, y en todo caso se ajusten a lo aprobado en la Licencia de Construcción y/o sus modificaciones, diseños, permisos de adecuación, según aplique.

TERCERA.- GESTIÓN DE RIESGOS: Los riesgos asociados al negocio a que se refiere este contrato de vinculación, así como el contrato de fiducia, son aquellos referidos a continuación; adicionalmente **LA FIDUCIARIA** cuenta con los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos para la gestión de los riesgos de tipo general asociados a este contrato de vinculación, así como el contrato de fiducia.

RIESGO LEGAL: LA FIDUCIARIA cuenta con un procedimiento para la estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de la normatividad aplicable a cada uno de los negocios, la revisión de los documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, la revisión del alcance del contrato, la revisión de las obligaciones y derechos de **LOS FIDEICOMITENTES**, los **PARTÍCIPE(S)** y de **LA FIDUCIARIA**.

Con relación al **SIAR (SISTEMA INTEGRAL DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS) LA FIDUCIARIA** cuenta con un sistema integrado por los siguientes sistemas:

RIESGO OPERACIONAL: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. Adicionalmente cuenta con, procesos, procedimientos, manuales, y sistemas de información para hacer seguimiento y control a las actividades requeridas en la ejecución de los contratos fiduciarios.

RIESGO DE MERCADO: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, conocen y aceptan que, para el presente negocio, dado que no posee portafolio de inversión asociado, **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de mercado conforme a la normatividad vigente.

RIESGO DE LIQUIDEZ: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de liquidez (SARL), el cual incluye metodologías de identificación, medición, monitoreo y control de riesgos y elementos como políticas, responsabilidades de las diferentes instancias de decisión, órganos de control e infraestructura tecnológica entre otros. No obstante, **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, conocen y aceptan que para el presente

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 20 de 49

negocio **LA FIDUCIARIA** no administrará el riesgo de liquidez conforme a la normatividad vigente.

RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: LA FIDUCIARIA ha implementado el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), el cual contempla las etapas y los elementos para la administración de este riesgo y las medidas necesarias para asegurar su cumplimiento. Adicionalmente, cuenta con manuales, procedimientos y sistemas de información que permiten realizar el seguimiento y control a las transacciones de **EL FIDEICOMITENTE** y **EL(LOS) PARTICIPE(S)**.

RIESGO REPUTACIONAL: Este riesgo se genera como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas, y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

Las **PARTES** con la suscripción del presente contrato, se obligan a acatar los mecanismos establecidos para el cumplimiento de los estándares indicados para la gestión de los riesgos asociados al presente contrato de vinculación, así como el contrato de fiducia.

CUARTA.- ENTREGA DE RECURSOS: EL(LOS) PARTICIPE(S) entrega(n) a **LA FIDUCIARIA** en la fecha de firma del presente Contrato Individual de Vinculación, la suma de _____ (\$_____) lo cual acredita(n) con el depósito efectuado en el Banco Bancolombia S.A., mediante Tarjeta de Recaudo con Código de Barras y/o los canales dispuestos por la **FIDUCIARIA**, para el **ENCARGO No.** _____, del **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** que administra, y se obliga a entregar las sumas de dinero en los montos y fechas señaladas en el **ANEXO No. 1** del presente contrato Individual de Vinculación.

De otra parte, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** manifiesta(n) que se compromete(n) a entregar las sumas relacionadas en el **Anexo No. 1** en las fechas allí señaladas, el cual forma parte integral del presente contrato, a través de depósito efectuado en Bancolombia únicamente mediante Tarjeta de Código de Barras y/o el canal PSE dispuesto por la **FIDUCIARIA** para el **ENCARGO No.** _____, que para el efecto declara recibida con la suscripción de este documento. Por lo anterior, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** manifiesta que realizará consignaciones a través de la tarjeta de recaudo antes indicada o a través de los canales habilitados para tal fin por parte de la **FIDUCIARIA**, y que por tanto, no hará consignaciones de manera diferente o a una cuenta diferente, sin que medie autorización por parte de la **FIDUCIARIA**.

Parágrafo primero: En caso de pérdida de la tarjeta de recaudo referenciada, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** se obliga(n) a realizar las siguientes actividades:

1. Realizar la denuncia respectiva
2. Consignar la suma de veinte mil pesos moneda corriente (\$20.000) a la cuenta de ahorros denominada **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.** No. 12606445472 de Bancolombia.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 21 de 49

3. Solicitud ante **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la expedición de la nueva tarjeta de recaudo, para lo cual deberá adjuntar copia del denuncia y de la consignación antes mencionada. Dicha comunicación el(los) **DERECHO(S) DE BENEFICIO** a los cuales se encuentra(n) vinculado(s) en calidad de **PARTICIPE(S)**.

Parágrafo segundo: Con fundamento en la finalidad para la cual **EL(LOS) PARTICIPE(S)** entrega los recursos antes indicados, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el incumplimiento en la entrega oportuna de cualquiera de las cuotas que se relacionan en el **Anexo No. 1**, por atraso en la fecha de entrega o en su monto cuando sea inferior, es causal para perder el derecho a la participación a la cual se vincula en su calidad de **PARTICIPE**, salvo que acuerde lo contrario con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Parágrafo tercero: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de(los) **PARTICIPE(S)**, quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

Parágrafo Cuarto: Si alguno de los pagos se efectúa con cheque y éste es devuelto por la entidad bancaria negando su pago por causas imputables a el(los) **PARTICIPE(S)**, como, por ejemplo, no contar con fondos suficientes, se entenderá que hubo mora desde la fecha en que debió producirse el pago y además se causará a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la sanción legal fijada en el Código de Comercio relativa a este evento en concreto.

Parágrafo Quinto: Los pagos que haga(n) el(los) **PARTICIPE(S)** serán aplicados primero al pago de intereses que tenga(n) pendientes de cancelación.

Parágrafo Sexto: Si el(los) **PARTICIPE(S)**, no diere(n) cumplimiento a los requisitos o plazos fijados para el pago del valor de adquisición de los **DERECHOS DE BENEFICIO**, se tendrá por incumplido por parte de éste(os) el presente **CONTRATO**, con las facultades y consecuencias que de él y de la ley se deriven a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Parágrafo Séptimo: DECLARACIÓN DE PROVENIENCIA: Así mismo, el(los) **PARTICIPE(S)** declara(n) bajo la gravedad del juramento que los recursos que ingresarán al Patrimonio Autónomo no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas, incluyendo pero sin limitarse a aquellas descritas en los Decretos 4336 y 4334 de 2008 (Captación masiva y habitual de dineros), la Ley 190 de 1995, la Ley 365 de 1997, la Ley 793 de 2002, la Ley 1121 de 2006, (Por la cual se dictan normas para la prevención, detección, investigación y sanción de la financiación del terrorismo), ni de las conductas descritas en el artículo 323 del Código penal (Lavado de Activos), y demás disposiciones vigentes sobre prevención del Lavado de Activos, Financiación del terrorismo y financiación de la Proliferación de Armas de destrucción Masiva (LA/FT/FPADM) entre otras disposiciones, ni han sido utilizados por el(los) **PARTICIPE(S)**, sus accionistas, ni dependientes, como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 22 de 49

QUINTA.- RENDIMIENTOS: EL(LOS) PARTICIPE(S) autoriza(n) para que una vez se cumplan las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato y en el contrato de fiducia, los eventuales rendimientos que generen los recursos aportados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)** a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, no se imputen en su oportunidad al precio para adquirir el(los) **DERECHO(S) DE BENEFICIO** antes indicado(s) y correspondan al **FIDEICOMISO**. No obstante, lo anterior, si no se cumplen **LAS CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos previstos en el presente contrato en el contrato de fiducia, tales rendimientos corresponderán a **EL(LOS) PARTICIPE(S)** a prorrata de su porcentaje de participación.

SEXTA.- INSTRUCCIONES PARA LA UTILIZACIÓN DE RECURSOS: Por medio del presente contrato **EL(LOS) PARTICIPE(S)** instruye(n) a **LA FIDUCIARIA**, para que los recursos que entregue al Fondo Abierto – Fiduciaria Central por ella administrado, sean entregados al **FIDEICOMISO** _____, una vez el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA** que ha cumplido con los requisitos establecidos en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO** _____.

Parágrafo: **EL(LOS) PARTICIPE(S)** instruye(n) a **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, para que los rendimientos que generen los recursos a través del Fondo Abierto – Fiduciaria Central que administra **LA FIDUCIARIA**, que se produzcan con ocasión a los recursos por ellos aportados y que correspondan al valor del derecho que se pretende adquirir, no se imputen en su oportunidad al precio de adquisición del derecho antes indicado y correspondan al **FIDEICOMISO** solamente si hay cumplimiento por parte de dicha sociedad, en el tiempo señalado, del total de las condiciones estipuladas en el presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** para la liberación de los recursos; así como de los demás requisitos previstos en el Contrato de Fiducia.

SÉPTIMA. – DERECHOS DE BENEFICIO: EL(LOS) PARTICIPE(S) tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia constitutivo del **FIDEICOMISO** _____, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** disponga a través de dicho patrimonio autónomo para la ejecución y desarrollo del **PROYECTO**, del cien por ciento (100%) de los recursos aportados por cada uno de los **PARTICIPE(S)**, y se imputen al precio de los **DERECHOS DE BENEFICIO** únicamente el valor de los recursos aportados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, excluyendo los rendimientos, toda vez que estos últimos corresponden al patrimonio autónomo.

Los **DERECHOS DE BENEFICIO** serán cada uno de los _____ (_____) derechos de beneficio y/o participaciones fiduciarias, en que se dividirá el **PROYECTO**, a partir del inicio de la **FASE DE OPERACIÓN**, y que otorgarán a **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, los derechos establecidos en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**; los cuales estarán distribuidos de la siguiente manera:

- a. **Derechos para comercializar:** _____ (_____), en general de manera unificada para todas las etapas del **PROYECTO**.

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 23 de 49

b. Derechos que se reserva EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:
_____, los cuales no serán objeto de comercialización.

Todo lo concerniente a los **DERECHOS DE BENEFICIO**, se encuentra regulado en la cláusula décima segunda y décima sexta del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO** _____.

OCTAVA.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PARTICIPE: EL(LOS) PARTICIPE(S) autoriza(n) al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad el equivalente al [indicar porcentaje] por ciento (___%) de los recursos aportados por **EL (LOS) PARTICIPE(S)** y que se encuentren reflejados en el momento en que **LA FIDUCIARIA** reciba comunicación escrita por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en la cual informe el acaecimiento de alguna de las circunstancias que se mencionan a continuación por parte de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**:

1. La terminación del presente contrato de manera unilateral (desistimiento) por parte de **EL (LOS) PARTICIPE(S)**.
2. Incumplimiento en la entrega oportuna de dos cuotas sucesivas, o, que se cancelen por un menor valor al estipulado. En este evento se causarán intereses de mora a la máxima tasa legal permitida.
3. En caso de que **EL(LOS) PARTICIPE(S)** presente(n) mora de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones, **LA FIDUCIARIA**, previa instrucción del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá dar por terminado unilateralmente el contrato mediante el cual se vinculó el **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, sin requerir intervención judicial ni de tercero alguno.

Acaecido alguno de los eventos mencionados en los anteriores numerales, dentro de los subsiguientes cinco (5) días hábiles, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá remitir comunicación escrita dirigida a **EL(LOS) PARTICIPE(S)** y **LA FIDUCIARIA**, en la cual notifique dicha circunstancia e indique si hay lugar o no a la deducción de recursos en los términos establecidos en la presente cláusula. Adicionalmente, **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTICIPE(S)** deberán allegar a **LA FIDUCIARIA**, los soportes solicitados por esta y que permitan hacer efectivo el reintegro de los recursos a favor del **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, tales como, pero sin limitarse a: certificaciones bancarias actualizadas, (Formato de Giro por Desistimiento, según aplique, entre otros).

En el evento en que los documentos actualizados no sean aportados por **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, **LA FIDUCIARIA** procederá a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.

Parágrafo primero: EL (LOS) PARTICIPE(S) conoce y acepta que frente a la ocurrencia de cualquiera de los eventos descritos en el numeral 1 es causal objetiva de pérdida del derecho, y en tal evento se dará por terminado cualquier vínculo contractual generado entre **EL(LOS)**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 24 de 49

PARTICIPE(S) y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** sin intervención judicial. El evento descrito en el numeral 2 y 3, no se considerará causal objetiva de terminación del presente contrato, toda vez que de presentarse mora de más de sesenta (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones por parte de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, no se configurará de manera automática causal objetiva para la terminación del contrato sin que previamente se haya surtido el procedimiento descrito en la presente cláusula.

Parágrafo segundo: En el evento en que posterior a la aplicación de las sanciones previstas en el presente Contrato Individual de Vinculación, exista remanente de recursos entregados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)** previa deducción de los costos y gastos que se hubieren generado por la administración de los recursos por parte de **LA FIDUCIARIA**, estos serán retornados a **EL (LOS) PARTICIPE(S)**, previa solicitud escrita, en los términos de la cláusula denominada **"INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE RECURSOS"**, a menos que le sea notificado por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** su decisión de no hacer efectiva total o parcialmente dicha sanción

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

NOVENA.- CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: La entrega a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del ciento por ciento (100%) de los recursos entregados por **LOS PARTÍCIPE**s vinculados a cada una de las etapas que conforman **el PROYECTO**, junto con los eventuales rendimientos que éstos hubieren generado, se hará siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** acredite ante **LA FIDUCIARIA**, el cumplimiento de los requisitos indicados a continuación, para que se dé inicio a la **FASE DE ADECUACIÓN** por cada una de las Etapas del **PROYECTO** según corresponda:

- a. Tener los modelos, diseños, planos, estudios técnicos y financieros, de cada uno de los **ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO**, del **PROYECTO**.
- b. Aportar la(s) licencia(s) y/o permisos requeridos para la ejecución (licencia de adecuación, licencia para la operación del proyecto, licencia de remodelaciones locativas – de ser el caso-) de cada Etapa del **PROYECTO**, con constancia de ejecutoria (según aplique); junto con la autorización o permiso correspondiente para iniciar actividades de adecuación y/o construcción, expedido por el Centro Comercial y/o Arrendador, según el lugar en dónde se encuentren ubicado el **PROYECTO**.
- c. Acreditar que, al momento de traslado de los recursos **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se encuentre a paz y salvo con **LA FIDUCIARIA**, por pago de comisiones y por cualquier concepto derivado del presente contrato.
- d. Acreditar el cierre financiero del **PROYECTO** por cada una de sus etapas, esto es, que con los recursos propios aportados, pagados, anticipados y/o ejecutados con cargo al

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 25 de 49

PROYECTO por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados y por aportar por **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, los provenientes de operaciones de crédito constructor, y los derivados de otras fuentes (créditos del exterior, crédito de proveedores, aportes de los accionistas, contratos de mutuo, etc), se cubra la totalidad de los costos directos e indirectos del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas.

Independientemente de la modalidad en la que se apalanque el desarrollo del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, conoce y acepta que los recursos deben ser aportados al fideicomiso, y acreditados junto con los correspondientes soportes.

De igual manera, junto con los respectivos soportes, deberá presentar una certificación suscrita por el Representante Legal y Revisor Fiscal, o Contador Público del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

- e. Certificación bajo la gravedad de juramento suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la que indique lo siguiente:
- Que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas, en virtud de lo dispuesto en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
 - Que **EL(LOS) PARTÍCIPE(S)**, no corresponden a terceros vinculados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o sus empleados, o terceros vinculados al fideicomiso, como aportantes, inversionistas, constructor, promotor; y que en caso de ser así, dichas recursos no serán tenidos en cuenta en el flujo de caja ni como costo, ni como ingreso para el cierre financiero.
- f. Certificación suscrita por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la que conste que los recursos que serán liberados por **LA FIDUCIARIA** se destinarán única y exclusivamente a la adecuación de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, en virtud de lo dispuesto en el presente **CONTRATO** y en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN**.
- g. La presentación de las pólizas de seguros expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, junto con el respetivo soporte de pago, constituida por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o por la persona natural o jurídica a quién haya designado las labores de adecuación y/o construcción, que amparen, por lo menos, los riesgos de daños a la obra, los riesgos en la construcción, daños a la maquinaria de la obra, daños a terceros y riesgos de responsabilidad civil; cuya vigencia deberá ser igual a la duración del **PROYECTO**, por cada una de sus etapas constructivas. El beneficiario de estas pólizas debe ser el **FIDEICOMISO**.
- h. Informe preliminar de un veedor designado por **LA FIDUCIARIA** y certificación del Contador Público del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en caso de que exista inversión en obra.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 26 de 49

- i. Entregar el presupuesto, flujo de caja del **PROYECTO** y el listado de precios de **DERECHOS DE BENEFICIO** que lo conforman, debidamente firmado por el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y su contador o revisor fiscal según fuere el caso, en el formato establecido por la **FIDUCIARIA** para tal efecto; así como también remitir a **LA FIDUCIARIA** dichos documentos en formato Excel.

Parágrafo Primero: No se computarán para efectos del cumplimiento de las **CONDICIONES**, las participaciones que mantengan **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a su nombre, salvo cuando estos hayan efectuado aportes de dinero o bienes cuyo valor esté debidamente soportado y que hubieren sido efectivamente transferidos al **FIDEICOMISO**. En el evento en que se realicen aportes en dinero al **FIDEICOMISO** por **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, se podrán imputar como parte de los **DERECHOS DE BENEFICIO** por su valor nominal. Tales recursos únicamente se podrán disponer para la adecuación del **PROYECTO**.

Parágrafo Segundo: En el evento en que no se cumplan estas condiciones, la **FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a los **PARTICIPES** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. La **FIDUCIARIA** no asume responsabilidad alguna por no haberse cumplido las **CONDICIONES** de cada una de las Etapas del **PROYECTO**.

Parágrafo Tercero: Para el cumplimiento de **LAS CONDICIONES** no se tendrán en cuenta los **PARTICIPES** que se encuentren en mora, de acuerdo con el plan de pagos pactado en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN**. Así mismo, la totalidad de las condiciones se deben cumplir de manera integral en los términos y plazo exigidos en el presente **CONTRATO**, so pena de que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos; razón por la cual, **LOS FIDEICOMITENTES** manifiestan conocer y aceptar que la radicación de los documentos para acreditar punto de equilibrio **NO** interrumpe términos, por lo tanto, para la fecha de vencimiento del plazo deben cumplir con la totalidad de dichas condiciones.

Parágrafo Cuarto: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá abstenerse de recibir dinero, o cualquier otro recurso, directamente de **EL (LOS) PARTICIPE (S)** quienes únicamente podrán entregar recursos a través de la cuenta de recaudo autorizada por **LA FIDUCIARIA**.

DÉCIMA.- PLAZO PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá acreditar el cumplimiento de las condiciones indicadas previamente para cada Etapa del **PROYECTO**, a más tardar el día _____ (____) de _____ del dos mil _____ (20____), fecha que se prorrogará automáticamente por doce (12) meses más, esto es hasta el día _____ (____) de _____ del dos mil _____ (20____), de conformidad con lo establecido en Contrato de Fiducia constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO** _____, cuyo texto en su integridad **EL(LOS) PARTICIPE(S)** declara(n) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la fecha de suscripción del presente contrato.

Parágrafo Primero: En el evento en que se requiera ampliar el término para el cumplimiento

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 27 de 49

de las **CONDICIONES**, se modificara inicialmente el Contrato de Fiducia Mercantil en ese aspecto de común acuerdo con **LA FIDUCIARIA**, y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** procederá a **(i)** notificar a el(los) **PARTICIPE(S)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción de dicha modificación, a efecto de que, quienes manifiesten desacuerdo con la ampliación del término establecido puedan desvincularse sin que les sea aplicada la respectiva sanción; y **(ii)** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes el vencimiento del término anteriormente enunciado para notificar la modificación realizada, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá aportar a la **FIDUCIARIA** soporte y/o evidencia de cada una de las comunicaciones emitidas a el(los) **PARTICIPE(S)**.

Con ocasión a lo anterior, el(los) **PARTICIPE(S)** que acepten la ampliación del término para el cumplimiento de las **CONDICIONES**, deberán suscribir en ese sentido, el correspondiente Otrosí al presente Contrato Individual de Vinculación. En todo caso, la ampliación del término deberá estar de acuerdo con los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.

Parágrafo Segundo: En todo caso, la ampliación del término deberá efectuarse antes del vencimiento de la fecha pactada para el efecto en este **CONTRATO** y en el Contrato de Fiducia Mercantil; so pena que **LA FIDUCIARIA** este plenamente facultada para no decretar la liberación de recursos, y proceder en este evento, con la restitución del cien por ciento (100%) de los **RECURSOS** junto con sus eventuales rendimientos, a favor del(los) **PARTICIPE(S)**.

Parágrafo Tercero: En evento en el cual, el(los) **PARTICIPE(S)** no acepte(n) la prórroga notificada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, estos primeros podrán terminar unilateralmente su vinculación a los **CONTRATOS DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**, sin que les sea aplicada la sanción allí descrita.

DÉCIMA PRIMERA.- INCUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES PARA LA LIBERACIÓN DE LOS RECURSOS: En el evento en que **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no acredite el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Contrato Individual de Vinculación, este perderá su vigencia. y por lo tanto, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** procederá(n) a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL(LOS) PARTICIPE(S)** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan.

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

Parágrafo Segundo: Si se verifica incumplimiento por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con respecto a las obligaciones contraídas por este (diferentes al no acreditamiento de las **CONDICIONES**), y a favor del **EL(LOS) PARTICIPE(S)** en virtud del presente contrato, incluyendo pero sin limitarse, a aquellas obligaciones relativas al desarrollo del proyecto; **LA FIDUCIARIA** podrá hacer efectiva la sanción a cargo del **FIDEICOMITENTE**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 28 de 49

DESARROLLADOR, y a favor de **EL (LOS) PARTICIPE(S)** equivalente al [indicar porcentaje] por ciento (___%) de los recursos aportados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)** al momento del incumplimiento por parte de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sin perjuicio de las demás acciones legales que **EL (LOS) PARTICIPE(S)** pueda ejercer conforme los términos del contrato de fiducia.

Parágrafo Tercero: En todo caso, bajo ninguna circunstancia podrá entenderse como un incumplimiento del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, la no acreditación de las **CONDICIONES** para la liberación de los recursos en los términos establecidos en el presente contrato; en consecuencia, las partes aceptan que la sanción de la que trata el parágrafo segundo anterior, no aplicará ante tal evento, toda vez que ante la ocurrencia del mismo, la **FIDUCIARIA** procederá a la devolución de los recursos aportados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, junto con sus respectivos rendimientos.

DÉCIMA SEGUNDA. - RESPONSABILIDAD DEL DESARROLLO DEL PROYECTO: El proyecto que se ha de construir y/o adecuar, es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, el(los) **PARTICIPE(S)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la promoción, adecuación y ejecución del proyecto referido, es de exclusiva responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**; y por ende **LA FIDUCIARIA**, no tiene injerencia en el desarrollo de la construcción, o en aspectos técnicos o financieros para su ejecución, por lo que no será responsable por ningún requerimiento relacionado con condiciones arquitectónicas, estructurales, de mampostería y en general las relacionadas con la estructura e integridad del **PROYECTO**.

No obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados por el(los) **PARTICIPE(S)**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.

DÉCIMA TERCERA. - CAMBIOS EN EL PROYECTO: El(los) **PARTICIPE(S)** acepta(n), que el proyecto puede ser objeto de modificaciones debido a exigencias formuladas por las autoridades competentes al expedir la Licencia de urbanización y/o construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado inmobiliario y/o de materiales, que obliguen a cambios por otros materiales, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. El(los) **PARTICIPE(S)** conoce(n) y acepta(n) que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** podrá adoptar cambios al proyecto sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido de del(los) **PARTICIPE(S)**, mientras que dichos cambios no alteren sustancialmente el proyecto, el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área de la unidad respecto de la cual el(los) **PARTICIPE(S)** pretende(n) destinar los recursos para adquisición de **DERECHOS DE BENEFICIO**, que entrega a **LA FIDUCIARIA** para su administración en virtud del presente contrato; es decir, que solo podrá **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adoptar cambios

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 29 de 49

al proyecto, mientras dichas modificaciones no menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos del(los **PARTICIPE(S)**) respecto de las condiciones del proyecto.

La determinación con relación a si el cambio efectuado altera sustancialmente el programa de espacios ofrecidos, la calidad y/o el área, corresponde determinarlo al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con total independencia de **LA FIDUCIARIA** y sin que dichas discrepancias afecten las obligaciones del(los) **PARTICIPE(S)** y del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** contraídas con la celebración del presente contrato.

No obstante, en el evento en que los cambios que pretenda adoptar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en el proyecto menoscaben, disminuyan, desconozcan o alteren los derechos de(los) **PARTICIPE(S)** respecto del proyecto, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá: (i) notificar a el(los) **PARTICIPE(S)** eventualmente afectado(s), las condiciones en las cuales pretende modificar el proyecto inmobiliario, (ii) obtener autorización de dicho **PARTICIPE(S)** o de la mayoría simple de(los) **PARTICIPE(S)**, según corresponda. En el evento que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no obtenga la autorización correspondiente, a el(los) **PARTICIPE(S)** le(s) asistirá el derecho de desistir del negocio y el solicitar el reintegro de los recursos aportados, en los términos establecidos en el presente contrato, y no podrá aplicarse la sanción prevista en la cláusula denominada **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL PARTICIPE(S)**.

DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DEL PARTICIPE: EL(LOS) PARTICIPE(S) contrae las siguientes obligaciones:

1. Consignar en el Encargo Individual de Vinculación al cual se adhiere, los recursos establecidos en el **ANEXO No. 1** del presente contrato.
2. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente contrato.
3. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie sus datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Externa No. 081 de Noviembre 13 de 1996, y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga(n) a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
4. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 30 de 49

5. Junto con los documentos señalados en el numeral anterior, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** deberá aportar Certificación Bancaria de las cuentas corrientes o de ahorros de las cuales sea titular, las cuales serán tenidas en cuenta por **LA FIDUCIARIA** en el evento en que proceda el reintegro de los recursos. **EL(LOS) PARTICIPE(S)** deberá informar a **LA FIDUCIARIA** cualquier modificación que se presente a la información contenida en los documentos aportados por este.
6. En el evento en que se deban hacer efectivas las **SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL(LOS) PARTICIPE(S)**, este deberá aportar a **LA FIDUCIARIA** los documentos que le sean requeridos para hacer efectiva la devolución de los recursos en los términos señalados en el presente contrato dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de notificación por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, del acaecimiento de alguna de las circunstancias establecidas en el presente contrato. En el evento que no sea aportada la información solicitada, dentro del plazo señalado, se dará por terminado el presente contrato y en consecuencia, **LA FIDUCIARIA** procederá de conformidad con lo previsto en el presente contrato, de no ser posible, mantendrá invertidos en el Fondo Abierto que esta administra los recursos que resultaren a favor **DEL(LOS) PARTICIPE(S)** previa deducción de la sanción correspondiente, para su disposición en el momento en que lo estime pertinente.
7. A efectos de que la vinculación se entienda perfeccionada, **EL(LOS) PARTICIPE(S)** deberá(n) cumplir la siguientes condiciones: *(i)* a la fecha de firma del **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** al **FIDEICOMISO** _____, **EL (LOS) PARTICIPE (S)** deberá(n) entregar a **LA FIDUCIARIA** el formulario de vinculación y la declaración voluntaria de origen de fondos, debida y totalmente diligenciados junto con todos sus anexos, así como aquellos documentos exigidos por las normas legales sobre el sistema de administración del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo –SARLAFT-, *(ii)* **LA FIDUCIARIA** deberá verificar los formatos de vinculación debidamente diligenciados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, junto con los documentos exigidos para tal fin y *(iii)* que **EL(LOS) PARTICIPE (S)** suscriba el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** y la declaración de conocimiento y aceptación del Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva administrado por **LA FIDUCIARIA**.
8. Abstenerse de realizar depósitos a través de las tarjetas de recaudo hasta tanto no se haya perfeccionado la vinculación de **PARTICIPE(S)** como cliente de **LA FIDUCIARIA**.
9. Respecto de las operaciones de monetización, se establece que la responsabilidad exclusiva del diligenciamiento y presentación de la declaración de cambio correspondiente es responsabilidad única del(los) **PARTICIPE(S)**. Sin perjuicio de lo anterior, el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, saldrá en defensa del **PATRIMONIO AUTÓNOMO** si por negligencia imputable a los **PARTICIPE(S)**, surgiera cualquier reclamación, sanción o litigio que llegare a ocasionarse por las operaciones de monetización que se realicen en el marco del presente **CONTRATO**. Los costos que se deriven de las operaciones de monetización serán asumidos por el(los) **PARTICIPE(S)**.
10. Las demás que correspondan a la naturaleza de este Contrato de Vinculación, así como las previstas en el Contrato de Fiducia y las que normativamente sean aplicables.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 31 de 49

DECIMA QUINTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Son obligaciones de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adicional a las indicadas en el presente contrato, las que se indican a continuación:

1. Entregar a **LA FIDUCIARIA** a la firma del presente contrato los documentos soporte exigidos por las normas legales vigentes sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT – en relación con el conocimiento del cliente, la composición accionaria y la relación de beneficiarios finales acorde con lo establecido en la Resolución No. 164 del 27 de diciembre de 2021 expedida por la **DIAN** y/o las normas que la adicionen o modifiquen. Actualizar la información anterior en forma veraz y verificable por lo menos una vez al año y/o cada vez que se lo solicite **LA FIDUCIARIA**.
2. Efectuar la publicidad del **PROYECTO** en la que se mencione que los recursos del mismo son administrados por **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, a través del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, dando cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I expedida por la Externa 024 de 2016 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las que la sustituyan, modifiquen o adicionen.
3. Suministrar a **EL(LOS) PARTICIPE(S)** información clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea sobre las calidades, áreas, acabados y especificaciones del **PROYECTO**, en los términos establecidos en la ley 1480 de 2011 Estatuto del Consumidor. Así mismo, se obliga a cumplir cada uno de los preceptos señalados en dicha ley, declarando indemne a la **FIDUCIARIA** por tales conceptos, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor de proyectos inmobiliarios.
4. Hacerse responsable ante **EL(LOS) PARTICIPE(S)** del cumplimiento de la normatividad vigente en los términos establecidos en la Circular Externa 006 de 2012 de la Superintendencia de Industria y Comercio. Teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** no es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni interventor, ni enajenador de proyectos inmobiliarios, no validará los lineamientos señalados en dicha Circular.
5. Informar a las personas interesadas en vincularse al **PROYECTO**, la conformación del mismo, así como, la posibilidad de modificaciones al número de derechos de beneficio que conformaran las diferentes etapas del mismo.
6. Entregar a **EL(LOS) PARTICIPE(S)** las tarjetas de recaudo referenciado, para que realicen el depósito de las sumas de dinero que cada uno se obliga a entregar de conformidad con el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
7. Remitir a **LA FIDUCIARIA** un listado que contenga la identificación de los derechos de beneficio del **PROYECTO**, así como la identificación de la tarjeta de recaudo asignada a cada **PARTÍCIPE**.
8. Suscribir junto con cada **PARTIPE(S)**, el **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** a través de las cuales éstos se obligan a entregar sumas de dinero al Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, documentos en los que igualmente se indicará los **DERECHOS DE BENEFICIO** a los cuales se vincula en su calidad de **PARTIPE(S)** al **PROYECTO** objeto de su vinculación, valor, y fechas de pago que se hayan acordado previamente con **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 32 de 49

9. Recopilar la documentación de las personas interesadas en adquirir los derechos, exigida por las normas sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT - así como realizar la entrevista personal a cada uno de ellos, en desarrollo de la subcontratación gratuita que para el efecto **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** conviene con **LA FIDUCIARIA** mediante la suscripción de este contrato.
10. Adelantar el proceso de control de cartera y realizar los cobros correspondientes, en el evento en que se presente incumplimiento en los plazos pactados con **EL (LOS) PARTICIPE(S)** interesados en adquirir los derechos de beneficio resultantes del **PROYECTO**.
11. Informar a **LA FIDUCIARIA** cuando **EL(LOS) PARTICIPE(S)** se encuentren en mora en el pago de una o más cuotas sucesivas de las que se obligan a depositar en virtud de los **CONTRATOS INDIVIDUALES DE VINCULACIÓN**, y en ese sentido instruir a la **FIDUCIARIA** al respecto.
12. Notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, en los casos en que por cualquier causa se interrumpa o termine la relación contractual con alguno de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, eventos en los cuales **LA FIDUCIARIA** previa instrucción en tal sentido del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, devolverán a éstos los dineros depositados en el Fondo Abierto, previas las deducciones y retenciones que correspondan en el reglamento del mencionado Fondo que administra **LA FIDUCIARIA**.
13. En los eventos en los cuales la terminación de la relación se deba a incumplimiento o desistimiento de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** tienen la facultad de aplicar a **EL (LOS) PARTICIPE (S)** La respectiva sanción por el incumplimiento o desistimiento, caso en el cual deberá instruir por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al acaecimiento de la causal de terminación, para que le sea girado a su favor, a título de indemnización y por cuenta del respectivo **PARTICIPE**, un porcentaje del [indicar porcentaje] por ciento (__%) del valor total aportado por el **(LOS) PARTICIPE (S)**, en el entendido que la indemnización se aplica al **(LOS) PARTICIPE (S)** por cuenta única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para lo cual se observaran los términos establecidos en el presente contrato.
14. Notificar por escrito a cada **PARTICIPE(S)** vinculados al **PROYECTO**, por cada una de sus subetapas, la obtención de **LAS CONDICIONES**, y en consecuencia, la autorización de liberación de recursos, en la fecha en que la misma se produzca indicando el número y nombre de la cuenta, y la entidad bancaria en que aquellos deben efectuar las consignaciones, en caso de que sea diferente a la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**.
15. Asumir los gastos y costos que genere la administración y giro de los recursos que por falta de la notificación a que se refiere el numeral anterior continúen siendo consignados por **EL(LOS) PARTICIPE(S)** en la cuenta del Fondo Abierto que administra **LA FIDUCIARIA**, a partir de la fecha en la que se autorice la liberación de recursos por haberse obtenido **LAS CONDICIONES**.
16. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el quinto (5º) día hábil siguiente a que se lo solicite, los recursos necesarios para la ejecución del presente encargo, y en general los

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 33 de 49

- gastos y costos que se generen con ocasión del mismo.
17. Prestar su colaboración, cuando así se requiera para la realización del objeto del presente encargo.
 18. Abstenerse de recibir directamente o a través de los promotores y/o comercializadores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de **EL(LOS) PARTICIPE(S)** o futuros adquirentes de los proyectos.
 19. Llevar a cabo por su cuenta y riesgo a través del **FIDEICOMISO**, todas las gestiones y actividades necesarias para la adecuación, operación y administración del **"PROYECTO"** y cumplir con sus obligaciones frente a los **PARTÍCIPE(S)**.
 20. Adelantar todas las gestiones pertinentes para la suscripción de **CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**, así como el contrato de cuentas en participación o de operación para la operación del **PROYECTO**.
 21. Asumir todos los costos y gastos derivados de la constitución del **FIDEICOMISO**,
 22. Responder frente a **LA FIDUCIARIA** por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener "la documentación y/o información sobre conocimiento del cliente" de las personas que van a vincularse al **FIDEICOMISO** como **PARTÍCIPE(S)**, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
 23. Recibir a la firma del presente contrato el manual de imagen corporativa que entregará la **FIDUCIARIA**, con las indicaciones de publicidad de conformidad con las normas vigentes sobre la materia, manual que hace parte de este contrato como un anexo al mismo.
 24. Cumplir con la normatividad vigente en cuanto a la publicidad del **PROYECTO**, en caso de incumplimiento de dicha obligación, se obliga a pagar a la **FIDUCIARIA** a título de sanción la suma que le corresponda a esta entidad pagar por dicho concepto de ser el caso, pagaderos dentro de los cinco (5) días siguientes al requerimiento que la **FIDUCIARIA** haga al respecto, adjuntando el soporte que acredite la condena en contra.
 25. Dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en general a cumplir lo que la citada Circular regula en cuanto este negocio fiduciario, las que la sustituyan modifiquen o adicionen, así como entregar la documentación que en las citadas normas se requieran para el desarrollo del **PROYECTO**.
 26. Recibir por parte de la **FIDUCIARIA** la capacitación directamente o a través de las personas designadas por éste como fuerza de ventas, respecto a temas relacionados con sensibilización **SARLFT**, el adecuado diligenciamiento de los formularios de solicitud de vinculación, la estructura del negocio fiduciario que se desarrolla en el presente Contrato de Fiducia Mercantil, el Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC), entre otros, con el objeto de brindar al Consumidor Financiero, información idónea, clara y cierta, previa a la suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario que realice **EL(LOS) PARTICIPE(S)**.
 27. Presentar a la **FIDUCIARIA** el formato de Verificación de Información Previa, en el cual conste que **EL (LOS) PARTICIPE(S)** ha recibido información completa respecto del

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 34 de 49

- Contrato de Fiducia Mercantil y el Sistema de Atención al Consumidor Financiero (SAC) diseñado por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.
28. Remitir semanalmente a la **FIDUCIARIA**, la relación de las tarjetas de recaudo entregadas, el nombre de la persona que la recibió, así como su número de cédula de ciudadanía o identificación según corresponda.
 29. Suscribir los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** con las personas interesadas en adquirir las **DERECHOS DE BENEFICIO**.
 30. Entregar a **LA FIDUCIARIA**, a más tardar el cinco (5) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del **FIDEICOMISO** y en general los gastos y costos que se generen con ocasión de la adecuación y operación de la **PROYECTO**.
 31. Informar a los **PARTÍCIPIES**, mediante comunicación remitida por correo certificado o al correo electrónico registrado en la vinculación, el cumplimiento o incumplimiento de las **CONDICIONES**, dado el caso, dentro de los diez (10) siguientes a la fecha en que se cumpla el término de la fase de punto de equilibrio citada en éste contrato.
 32. Colaborar con **LA FIDUCIARIA** en la defensa y conservación de los bienes que conformen el **FIDEICOMISO**, obligándose a informarle cualquier hecho que los pueda afectar, siendo responsables por los perjuicios que se generen por la omisión de dicha información.
 33. Instruir a **LA FIDUCIARIA**, respecto de las gestiones que ésta deba adelantar, con relación a situaciones no previstas ni contempladas en el presente documento o respecto del desarrollo de la adecuación del **PROYECTO**, respetando en todo caso, los derechos de los terceros vinculados.
 34. Pagar la comisión fiduciaria pactada a favor de la **FIDUCIARIA**.
 35. A no recibir directamente recursos de interesados o **PARTÍCIPIES** y a su vez se hará constar en los contratos de **ENCARGO FIDUCIARIO DE VINCULACIÓN**.
 36. Informar por escrito a **LA FIDUCIARIA** dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato.
 37. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del **FIDEICOMISO** o por obligaciones que los afecten, en el caso en que **LA FIDUCIARIA** no lo hiciera.
 38. Las demás que correspondan a la naturaleza de este Contrato de Vinculación, así como las previstas en el Contrato de Fiducia y las que normativamente sean aplicables.

DÉCIMA SEXTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las obligaciones que se establezcan en el **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO - FIDEICOMISO** _____, **LA FIDUCIARIA** contrae las siguientes obligaciones:

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 35 de 49

- 1 Recibir y administrar el cien por ciento (100%) de los aportes y/o recursos entregados directamente por **EL (LOS) PARTICIPE(S)**.
- 2 Invertir en el **FONDO ABIERTO FIDUCIARIA CENTRAL** los recursos aportados por **EL (LOS) PARTICIPE(S)**.
- 3 Remitir un extracto de cuenta de manera trimestral y que contendrá la siguiente información: Identificación de **EL(LOS) PARTICIPE(S)**, saldo inicial y final del período revelado, el valor y la fecha de los recursos recibidos, adicionados y retirados por **EL (LOS) PARTICIPE(S)**, los rendimientos abonados durante el período, la rentabilidad neta del fondo y la remuneración de conformidad con lo definido en el reglamento del fondo.
- 4 Liberar los recursos, una vez cumplidas por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** las condiciones y requisitos establecidos en el Contrato de Fiducia Mercantil, para la ejecución, desarrollo y terminación del proyecto.
- 5 El registro y expedición del certificado de derechos fiduciarios o de **DERECHOS DE BENEFICIO** a favor del **EL (LOS) PARTICIPE (S)**.
- 6 Las demás que correspondan a la naturaleza de este Contrato de Vinculación, así como las previstas en el Contrato de Fiducia y las que normativamente sean aplicables.

DÉCIMA SÉPTIMA.- DERECHOS DEL (LOS) PARTICIPE (S): Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato, así como los previstos en el Contrato de Fiducia, **EL(LOS) PARTICIPE (S)** tendrá los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

1. Recibir y conocer la totalidad de documentos que se mencionan en el "Documento de Verificación Previa", el cual recibió(eron) **EL(LOS) PARTICIPE(S)** junto con la totalidad de los documentos que allí se mencionan, previo a la suscripción del presente contrato.
2. Solicitar la devolución de los recursos por él aportados junto con los eventuales rendimientos que generen, en el evento en que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no acredite ante **LA FIDUCIARIA**, en el tiempo señalado, las condiciones estipuladas en el presente Contrato de Vinculación Individual para la liberación de los recursos.
3. Tendrá derecho a que una vez cumplidos los requisitos para que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o el patrimonio autónomo que se constituya para tal fin disponga de los recursos aportados, se imputen al precio en la adquisición del derecho de beneficio estipulada en la cláusula de Beneficio.
4. Aceptar o rechazar la solicitud de prórroga del término para el cumplimiento de las **CONDICIONES** realizada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de acuerdo con los términos establecidos en el presente contrato.
5. Las demás que correspondan a la naturaleza de este Contrato de Vinculación, así como las previstas en el Contrato de Fiducia y las que normativamente sean aplicables.

DÉCIMA OCTAVA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Además de los derechos derivados de la celebración del presente contrato y los previstos en el Contrato de Fiducia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, tendrán los siguientes derechos, los cuales guardan relación de causalidad con la finalidad de este contrato:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 36 de 49

1. Exigir a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
2. Autorizar a **LA FIDUCIARIA** para que deduzca de los recursos administrados, y en favor de la citada sociedad la sanción pactada en el presente contrato por retiro anticipado o incumplimiento por parte de **EL(LOS) PARTICIPES (S)**.
3. Las demás que correspondan a la naturaleza de este Contrato de Vinculación, así como las previstas en el Contrato de Fiducia y las que normativamente sean aplicables.

DÉCIMA NOVENA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: Además de los derechos derivados del presente contrato, **LA FIDUCIARIA** tendrá los derechos señalados en la ley:

1. Exigir al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente contrato.
2. Recibir el valor pactado como retribución por la gestión que se adelante en ejecución del presente contrato.
3. Las demás que correspondan a la naturaleza de este Contrato de Vinculación, así como las previstas en el Contrato de Fiducia y las que normativamente sean aplicables.

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

- 20.1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 20.2. Por imposibilidad absoluta de cumplir su objeto.
- 20.3. Por vencimiento del término estipulado.
- 20.4. Por incumplimiento de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en relación con la presentación anual o cada vez que se les solicite, de la información que exigen las normas legales vigentes sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT -.
- 20.5. Por mora del **(LOS) PARTICIPES(S)** superior de más de sesenta días (60) días corrientes en el cumplimiento de sus obligaciones.
- 20.6. Por las causales consagradas en las normas del Código de Comercio que correspondan a su naturaleza.
- 20.7. Por mutuo acuerdo escrito entre las partes, quedando obligado **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a notificar esta circunstancia a **EL(LOS) PARTICIPES(S)**.
- 20.8. Por solicitud del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de manera unilateral, previa notificación de cada **PARTICIPE(S)** y devolución de los recursos a cada uno de los mismos.
- 20.9. Por el no pago de la comisión fiduciaria pacta en el Contrato de Fiducia Mercantil.
- 20.10. Por cumplimiento del objeto contractual o por alguna de las causales establecidas en el presente contrato.
- 20.11. En los eventos descritos en la cláusula octava del presente Contrato de Vinculación Individual.
- 20.12. En el caso de las personas naturales, por muerte del **(LOS) PARTICIPES(S)**, aún en los casos donde varias personas se hayan vinculado por el mismo derecho de beneficio.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 37 de 49

20.13. En el caso de las personas jurídicas, cuando se presente concurso de acreedores o un proceso de liquidación obligatoria o voluntaria del **(LOS) PARTICIPE (S)**.

20.14. Por las demás dispuestas en este contrato y en la ley.

Parágrafo primero: LA FIDUCIARIA podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:

1. El incumplimiento por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LOS) PARTICIPES(S)** con sus obligaciones de atender los gastos del **FIDEICOMISO**.
2. Por ser renuentes a la solicitud de la **FIDUCIARIA** relativa a la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
4. Por decretarse con respecto a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o EL(LOS) PARTICIPES(S)** el desmante de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente por actividades de captación ilegal de recursos
5. La imposibilidad de localizar **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LOS) PARTICIPE(S)** siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

En el evento que sobrevinieren circunstancias que impidan el cumplimiento del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, de manera previa a que **LA FIDUCIARIA** ejerza cualquier acción tendiente a dar por terminado el contrato, deberá notificar dicha circunstancia al **EL(LOS) PARTICIPE(S)** y al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a través de correo electrónico autorizado para notificaciones, quienes tendrán el término de cinco (5) días hábiles posteriores al envío de la comunicación, para subsanar de manera definitiva la causal de terminación del contrato de Fiducia Mercantil. Si una vez transcurrido el termino anterior, **EL(LOS) PARTICIPE (S)** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no han subsanado la causal de terminación del contrato de Contrato Individual de Vinculación expuesta por **LA FIDUCIARIA**, ésta última podrá dar por terminado el Contrato Individual de Vinculación respecto de **EL(LOS) PARTICIPE (S)**, según corresponda.

Parágrafo Segundo: Ocurrida una cualquiera de las causales de terminación estipuladas en la presente cláusula, bastará la simple notificación que se le haga a la otra parte para entenderse terminado este contrato a partir de la fecha de la citada notificación, sin necesidad de pronunciamiento judicial o requerimiento legal alguno para ninguna de las partes.

Parágrafo Tercero: En el caso de fallecimiento de el(los) **PARTICIPES(S)**, éste autoriza de manera expresa que este contrato se resolverá de pleno derecho, pudiendo el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** disponer de los **DERECHOS DE BENEFICIO** con toda libertad, restituyendo

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 38 de 49

las sumas recibidas a cuenta del negocio sin deducción alguna y sin causación de intereses, una vez se haya radicado ante la **FIDUCIARIA**, bien sea la sentencia judicial por medio de la cual se apruebe el trabajo de partición debidamente ejecutoriada, o la escritura pública mediante la cual se haya liquidado la herencia a fin de validar a quien corresponden dichos recursos del que era titular el(los) **PARTICIPES(S)** fallecido(s).

En el caso donde varias personas ostenten la calidad de **PARTICIPES(S)** solo quedará sujeto a esta condición el aporte del causante, quedando desde ahora autorizado el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, por el resto de el(los) **PARTICIPES(S)**, a disponer del inmueble y reasignarlo a terceros.

Para ofrecer nuevamente los **DERECHOS FIDUCIARIOS** bastará como único requisito que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, allegue copia del acta de defunción del **PARTICIPES(S)** fallecido.

Parágrafo Cuarto: En caso de disolución, proceso concursal o liquidación de(los) **PARTICIPE(S)**, éste autoriza de manera expresa con la suscripción de este documento al **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para liberar el derecho de beneficio al que se refiere este contrato, quedando éste último en capacidad de ofrecerlo a terceros y debiendo **LA FIDUCIARIA** como administradora del **FIDEICOMISO** dejar las sumas entregadas por la sociedad **PARTICIPE**, invertidas en el Fondo Abierto Fiduciaria Central que administra, hasta tanto la autoridad competente indique: i) a quién debe restituirse los aportes entregados u ii) ordene dejarlos a su disposición para el efecto. Para ofrecer nuevamente el derecho de beneficio bastará como único requisito que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** allegue copia de la decisión judicial en la que se acredite que **EL PARTICIPE** se encuentra sometido al proceso concursal o liquidación obligatoria. En el caso de liquidación voluntaria bastará el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio, en el cual conste que se haya disuelta y en estado de liquidación, y la restitución de los aportes se realizará: i) a favor de los adjudicatarios relacionados en la cuenta final que se registre en la Cámara de Comercio, o ii) mediante petición elevada por el liquidador para dejar los recursos a favor del proceso liquidatorio. En ambos casos habrá lugar al reconocimiento de la sanción por incumplimiento del **PARTICIPE**.

Si la calidad de **PARTICIPE** la ostentan varias personas, solo quedará sujeto a esta condición el aporte de la persona jurídica afectada, quedando desde ahora autorizado **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** por el resto de **LOS PARTICIPES** vinculados a través de este documento, a disponer de los **DERECHOS DE BENEFICIO** a los que me encuentre vinculado en mi calidad de **PARTICIPE** y ofrecerlo a terceros. Con respecto a la restitución de los aportes, en caso de haberse iniciado la adecuaciones, se procederá conforme a lo previsto en este contrato.

VIGÉSIMA PRIMERA.- CESIÓN: EL(LOS) PARTICIPES podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato de Vinculación Individual, previa información y aprobación del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y de **LA FIDUCIARIA**; quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, y del lleno de requisitos jurídicos requeridos para tal fin. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o **LA FIDUCIARIA** podrán rechazar, a su criterio, el nuevo cesionario del presente contrato. **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de verificar la

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 39 de 49

legalidad de las operaciones que pretendan vincular a terceros al **FIDEICOMISO**, así como la procedencia y origen lícito de los recursos. Para el ejercicio de esta facultad el cesionario se obliga a entregar a **LA FIDUCIARIA** todos los soportes y documentos de los terceros mencionados. Mientras el nuevo cesionario no sea aceptado, **EL(LOS) PARTICIPES** deberá seguir cumpliendo con las obligaciones que se derivan del presente Contrato de Vinculación Individual.

Parágrafo: LA FIDUCIARIA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR garantizarán que no existan condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de **EL(LOS) PARTICIPE(S)** de ceder su posición contractual en cualquier momento. En el evento en que **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se opongan al ingreso, registro, designación o expedición de certificado alguno a favor de terceros llámense entre otros, cesionarios de beneficio, beneficiarios, acreedores beneficiarios o cualquier otra denominación, éstos deberán manifestar al interesado razones suficientes de su decisión.

VÍGESIMA SEGUNDA.- VIGENCIA: La vigencia del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** estará determinada por la vigencia del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO** _____, suscrito el ____ (____) de _____ del dos mil _____ (20____), cuyo texto en su integridad declaro(declaramos) conocer, por haber recibido copia del mismo por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en la fecha de suscripción del presente contrato.

VÍGESIMA TERCERA.- DOMICILIO Y NOTIFICACIONES: Para todos los efectos que se deriven del presente Contrato de Vinculación, las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá y declaran que recibirán notificaciones en las siguientes direcciones físicas y/o electrónicas, a menos que den aviso escrito a la otra de un cambio en aquéllas:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

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

EL(LOS) PARTICIPE(S)

Dirección: _____
Ciudad: _____
Teléfono: _____
Correo Electrónico: _____

Dirección: _____
Ciudad: _____
Teléfono: _____
Correo Electrónico: _____

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 40 de 49

LA FIDUCIARIA

Dirección: Avenida El Dorado No. 69 A - 51 Torre B Piso 3

Ciudad: Bogotá D.C.

Teléfono: (601) 390 0800

Correo Electrónico: fiduciaria@fiducentral.com

VÍGESIMA CUARTA. - NO LOCALIZACIÓN DEL PARTICIPE: En el evento en que por cualquier circunstancia no sea posible localizar a el(los) **PARTICIPE(S)**, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de envío de la comunicación mediante correo certificado por parte de **LA FIDUCIARIA**, requiriendo su presencia para dar cumplimiento al objeto del presente contrato, el(los) **PARTICIPE(S)** en virtud de la suscripción del presente contrato, confiere poder irrevocable a **LA FIDUCIARIA** para que adelante en su nombre las gestiones tendientes al normal desarrollo del contrato, a efecto que **LA FIDUCIARIA** pueda cumplir a cabalidad sus obligaciones y ejercer sus derechos, sin perjuicio de la instauración de las acciones legales a que haya lugar, de conformidad con las normas legales vigentes y las estipulaciones del presente contrato.

VÍGESIMA QUINTA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL DEL PARTICIPE: El(los) **PARTICIPE(S)** declara(n) que en su calidad de consumidores financieros conoce y acepta que dispone del canal de atención de Servicio al cliente servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. a través de cual podrá elevar peticiones y solicitar información adicional sobre los productos o servicios que ofrece la Fiduciaria, de manera previa a la celebración del contrato de Encargo Fiduciario Individual de Vinculación, durante su ejecución y después de la terminación del mismo.

Adicionalmente, declara que conoce y acepta que cuenta con un mecanismo 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 podrá acudir ante el correspondiente Defensor del Consumidor Financiero el cual puede ser contactado en el link: www.fiducentral.com, en la parte de servicio al cliente.

VÍGESIMA SEXTA. - DIFERENCIAS ENTRE LAS PARTES: Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, las partes buscarán mecanismos alternativos de solución de conflictos, tales como:

- 27.1 La negociación directa. El consumidor dispone de canales a través de los cuales podrá realizar peticiones, quejas o reclamos, directas y gratuitas, con el objeto de dirimir controversias que se susciten de manera directa con la **FIDUCIARIA**, tales como: **(i)** el canal de atención de Servicio al Cliente por medio del correo electrónico servicioalcliente@fiducentral.com, dispuesto por Fiduciaria Central S.A. para tención de cualquier solicitud de información y recepción de quejas o reclamos, **(ii)** el Defensor del Consumidor Financiero por medio del correo electrónico defensoria@skol-serna.net, y **(iii)** la Superintendencia Financiera para presentar quejas respecto de productos o servicios de la entidad vigilada o cuando

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800

Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 41 de 49

- 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.
- 27.2 La conciliación, la cual podrá llevarse a cabo ante el Defensor del Consumidor Financiero de la entidad u otro Centro de Conciliación a elección del(los) **PARTICIPE(S)**. Adicionalmente, el(los) **PARTICIPE(S)** cuenta con los canales destinados para acudir directamente al Defensor del Consumidor Financiero con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley, sus Decretos Reglamentarios y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- 27.3 La jurisdicción ordinaria.

VÍGESIMA SÉPTIMA. - INFORMACIÓN SOBRE EL CONTRATO: El(los) **PARTICIPE(S)** manifiesta(n) que ha recibido, conocido, revisado y aceptado la información contenida en la cartilla de fiducia inmobiliaria diseñada para exponer el funcionamiento del **FIDEICOMISO** y el rol que desempeña la **FIDUCIARIA** dentro del **PROYECTO**, que se entrega anexa con el presente contrato, la cual a su vez puede ser consultada en la página Web de la **FIDUCIARIA** www.fiducentral.com, a través de la siguiente ruta: <https://www.fiducentral.com/images/files/Cartilla-Negocios-2016.pdf>.

Adicionalmente, el(los) **PARTICIPE(S)** manifiesta(n) que ha(n) conocido, revisado y aceptado el material de publicidad y promoción en general, incluyendo la valla publicitaria en la que se menciona la participación de **LA FIDUCIARIA** en la administración de los recursos, los carteles y afiches en los cuales se explica de manera sencilla el funcionamiento del **FIDEICOMISO**, que el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, ha expuesto en el punto de promoción, en cumplimiento de las disposiciones de publicidad establecidas en la Parte I, Título III, Capítulo I Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

VÍGESIMA OCTAVA.- DECLARACIÓN DEL PARTICIPE: EL(LOS) PARTICIPE(S), manifiesta conocer y aceptar las siguientes declaraciones en relación con su celebración:

1. Con la firma del presente contrato, acepta que el desarrollo del **PROYECTO** es de responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo.
2. No constituye por parte de **LA FIDUCIARIA** de manera alguna, directa ni indirectamente, la promoción de derechos de beneficio del proyecto denominado **FIDEICOMISO** _____ que se desarrollará por cuenta y riesgo del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
3. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto, ni como **DESARROLLADOR**, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico del proyecto, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo, por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de derechos de beneficio resultantes del proyecto, ya que dicha responsabilidad recae exclusivamente en **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o en las personas directamente involucradas en el proyecto, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 42 de 49

efectúa la **FIDUCIARIA** de manera previa a la celebración del **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que las condiciones del punto de equilibrio no comprometa la viabilidad del **PROYECTO**.

4. **LA FIDUCIARIA** no tiene injerencia ni responsabilidad en aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el **PROYECTO**, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general de **EL PROYECTO**, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, no obstante, la **FIDUCIARIA** podrá abstenerse de transferir al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos aportados por **EL (LOS) PARTICIPE (S)**, en el evento en que determine que las condiciones desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a los documentos que entregue **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para acreditar el cumplimiento de las condiciones de giro de recursos, de acuerdo con lo establecido en el en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.4 del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
5. **LA FIDUCIARIA** no será responsable por caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
6. **LA FIDUCIARIA** no es codeudora, garante, ni avalista de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, o del **FIDEICOMISO**.
7. **LA FIDUCIARIA** no es asociado de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, y bajo ninguna circunstancia **LA FIDUCIARIA** será responsable por la falta de recursos en el **FIDEICOMISO**.
8. **LA FIDUCIARIA** no participará en el desarrollo del proyecto denominado **FIDEICOMISO** _____ ni como constructor, ni como interventor.
9. Que **LA FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la utilización y destinación de los recursos, siendo esta responsabilidad única y exclusivamente responsabilidad del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, una vez los mismos sean girados al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, en virtud del cumplimiento de las condiciones para la liberación de recursos.
10. El alcance de la participación de la **FIDUCIARIA** en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos, si se da cumplimiento a las condiciones establecidas para la liberación de los recursos establecidas en el Contrato de Fiducia Mercantil se disponga bien sea a favor del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los recursos por mi entregados con destinación específica al desarrollo del proyecto.
11. Que ha suscrito el anexo de información sobre la inversión en los Fondos de Inversión Colectiva y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de los Fondos de Inversión Colectiva, administrados por la **FIDUCIARIA** o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 43 de 49

12. Que conoce las consecuencias que se puedan derivar de su incumplimiento y/o las consecuencias que produciría un eventual desistimiento unilateral del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN**.
13. Que en el evento de no cumplirse los requisitos y condiciones contemplados en el Contrato de Fiducia Mercantil, el presente Contrato Individual de Vinculación: **(i)** perderá su vigencia y por lo tanto, **(ii) EL (LOS) PARTICIPE(S)** procederán a solicitar de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, y **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **EL (LOS) PARTICIPE(S)** los dineros recibidos a cada una de dichas personas junto con los eventuales rendimientos financieros que los mismos hubieren producido, previas las deducciones y retenciones que correspondan. En caso de que **EL (LOS) PARTICIPE(S)** no solicite de manera escrita la devolución de los recursos respectivos, autoriza desde ya a **LA FIDUCIARIA** para proceda a hacer la devolución de los recursos de conformidad con la información incorporada en los documentos que reposan en sus archivos.
14. Que los recursos que entregará en desarrollo del presente **CONTRATO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN** se consignarán únicamente en la cuenta que **LA FIDUCIARIA** señale para el efecto.
15. Que la responsabilidad de la **FIDUCIARIA** es de medio y no de resultado.
16. Que el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria es un fondo de rentabilidad variable y está condicionado al riesgo propio de tales instrumentos de inversión.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

VIGÉSIMA NOVENA.- DEFENSOR DEL CLIENTE: El(los) **PARTICIPE(S)** manifiesta(n) que la **FIDUCIARIA** lo(s) ha enterado ampliamente de la existencia del Defensor del Cliente Financiero de **FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**, conoce quien ostenta ese cargo en la **FIDUCIARIA**, que conoce las funciones y obligaciones la figura del Defensor del Cliente Financiero, y que se le ha suministrado información relacionada con los derechos que como cliente tiene para acudir directamente al Defensor del Cliente con el fin de que sean resueltas sus peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en la Ley 795 de 2003 y su Decreto Reglamentario 690 del mismo año, y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

TRIGÉSIMA.- MANEJO DE DATOS PERSONALES: Queda entendido, en los términos de la Ley 1581 de 2012 y el Decreto 1377 de 2013, que **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del objeto del contrato de fiducia mercantil o de encargo fiduciario según sea el caso, y el contrato de vinculación, será encargada de los datos personales de los terceros que se vinculen al **PROYECTO**, y hará su tratamiento de acuerdo finalidades descritas en el Manual de Políticas de Tratamiento y Protección de Datos Personales, disponible para consulta en la página Web www.fiducentral.com, que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** como único responsable del manejo de datos personales manifiesta conocer y aceptar.

Al momento de la suscripción del presente documento **EL(LOS) PARTICIPE(S)** manifiesta(n) que autoriza(n) de manera voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca a la

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 44 de 49

FIDUCIARIA para para tratar mis datos personales y compartir información recolectada en virtud del presente contrato. Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a **LA FIDUCIARIA** por los conceptos contenidos en las declaraciones anteriores.

TRIGÉSIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Si para la ejecución del presente contrato resulta necesario el tratamiento de datos personales, con la firma del presente documento, cada una de las partes, de manera previa, expresa e informada autoriza a la otra para que, directamente o a través de sus encargados del tratamiento de datos personales, lleve a cabo la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, transferencia y transmisión (el "tratamiento") de sus datos personales y de los datos personales de terceros que está entregando con ocasión de la relación contractual. Esto, exclusivamente para las finalidades propias de la ejecución del contrato y para las que resulten similares o análogas a éste. En todo caso, las partes conocen que a los Titulares de datos personales les asisten los derechos consignados en el artículo 8º de la Ley 1581 de 2012. El(los) **PARTICIPE(S)** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) el Manual Políticas y Procedimientos de Datos Personales de Fiduciaria Central S.A. y que la información proporcionada es veraz, completa, exacta, actualizada y verificable. Mediante la firma del presente documento, manifiesta que reconoce y acepta que cualquier consulta o reclamación relacionada con el tratamiento de sus datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante Fiduciaria Central S.A., quien es responsable del tratamiento, cuya página web es <http://www.fiducentral.com/> y correo electrónico para este fin habeasdata@fiducentral.com.

TRIGÉSIMA SEGUNDA.- DECLARACIÓN PARA DEVOLUCIÓN DE RECURSOS: El(los) **PARTICIPE(S)** informa(n) que el número de la cuenta bancaria para la devolución de los recursos entregados a los que haya lugar, en los eventos en que así proceda, es la cuenta de **AHORROS () / CORRIENTE ()** número _____ del Banco _____, la cual se encuentra a mi(nuestro) nombre; no obstante, en caso de tener que realizarse devolución de los recursos por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** a favor del(los) **PARTICIPE(S)**, este(os) último(s) se obligan a entregar a los primeros, la correspondiente certificación bancaria a su nombre, entendiéndose que el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente.

TRIGÉSIMA TERCERA. – CUMPLIMIENTO SARLAFT: El(los) **PARTICIPE(S)** declara(n) que conoce(n) y se obliga(n) a cumplir con las disposiciones establecidas en el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva (SARLAFT/FPADM) adoptado por la **FIDUCIARIA**, así como con la normatividad vigente expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás autoridades competentes.

En desarrollo de lo anterior, el(los) **PARTICIPE(S)** se obliga(n) a:

1. A realizar todas las actividades encaminadas a asegurar que todos sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados, y los recursos de éstos, no se



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367

email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com

NIT. 800.171.372-1

www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 45 de 49

- encuentren relacionados o provengan de actividades ilícitas.
2. **Proporcionar información veraz, completa y actualizada** sobre su identidad, composición accionaria, beneficiarios finales, origen de los recursos y el uso que se le darán, y cualquier otro dato que requiera la **FIDUCIARIA** en cumplimiento de sus obligaciones legales y regulatorias.
 3. **Actualizar de manera oportuna** cualquier cambio relevante en su información o en la de sus beneficiarios finales durante la vigencia del contrato.
 4. **Colaborar en las verificaciones y controles** que la **FIDUCIARIA** realice para prevenir y detectar operaciones que puedan estar relacionadas con LA/FT/FPADM, incluyendo la validación en listas restrictivas y medios de información pública.
 5. **Abstenerse de realizar operaciones** que puedan implicar o facilitar actividades ilícitas o de procedencia ilícita, así como de actuar en nombre o por cuenta de terceros no autorizados o no vinculados formalmente.
 6. **Reportar de manera inmediata** a la **FIDUCIARIA** cualquier situación, operación o transacción sospechosa que detecte en el desarrollo del contrato

El incumplimiento de las obligaciones aquí establecidas constituirá causal de terminación inmediata del **CONTRATO**, sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar. Si el(los) **PARTICIPE(S)**, 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., facultarán para que la **FIDUCIARIA** tenga derecho a realizar un nuevo estudio de debida diligencia sobre el(los) **PARTICIPE(S)** para determinar la viabilidad para continuar o terminación del **CONTRATO**, sin que hubiere lugar a un incumplimiento contractual que genere el pago de alguna indemnización o pena pecuniaria.

Así mismo, si durante el plazo de vigencia del contrato el(los) **PARTICIPE(S)**, o alguno de sus socios, administradores, clientes, proveedores o empleados llegarán a ser condenados por cualquier tipo de delito penal o administrativo relacionado con delitos fuente LA/FT, o llegasen a ser incluidos en listas de control como las de la ONU, OFAC, etc., facultará a el **FIDEICOMITENTE** y la **FIDUCIARIA** a terminar unilateralmente el presente **CONTRATO** sin que hubiere lugar a incumplimiento y sin lugar a indemnización alguna ni pena pecuniaria.

TRIGÉSIMA CUARTA. - PERFECCIONAMIENTO Y VIGENCIA: El presente **CONTRATO** se perfecciona con la firma del mismo por cada una de las **PARTES**.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres ejemplares del mismo valor y tenor a los _____ () días del mes de _____ de dos mil _____ (202_).

EL LOS PARTICIPE (S)

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA
VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 46 de 49

NOMBRE:
CC.

NOMBRE:
CC.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,

*[Nombre]
* C.C. No. _____ de *[_]*
Representante Legal
*[Nombre Sociedad]
[NIT]

LA FIDUCIARIA

C.C. No. _____
Representante Legal
FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
NIT. 800.171.372-1

**ESTA HOJA DE FIRMAS HACE PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO INDIVIDUAL DE
VINCULACIÓN AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y
PAGOS INMOBILIARIO – FIDEICOMISO _____**

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 47 de 49

ANEXO No. UNO (1)
ADQUISICIÓN DERECHOS DE BENEFICIO

**CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO INDIVIDUAL DE VINCULACIÓN AL
CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS
INMOBILIARIO - FIDEICOMISO _____**

CUADRO DE ENTREGA DE RECURSOS

CUOTA	FECHA ENTREGA	DE MONTO
SEPARACIÓN		\$
Cuota No. 1		\$
Cuota No. 2		\$
Cuota No. 3		\$
Cuota No. 4		\$
Cuota No. 5		\$
Cuota No. 6		\$
Cuota No. 7		\$
Cuota No. 8		\$
Cuota No. 9		\$
Cuota No. 10		\$
Cuota No. 11		\$
Cuota No. 12		\$
Cuota No. 13		\$
Cuota No. 14		\$

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA

VIGILADO



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404



SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 48 de 49

Cuota No. 15		\$
Cuota No. 16		\$
Cuota No. 17		\$
Cuota No. 18		\$
Cuota No. 19		\$
Cuota No. 20		\$
Cuota No. 21		\$
Cuota No. 22		\$
Cuota No. 23		\$
Cuota No. 24		\$

El Valor total de (los) derecho (s) de beneficio (s) asciende a la suma de
(\$_____).

El(los) **PARTÍCIPE(S)**,

NOMBRE _____
C.C. # _____ **de** _____
Dirección _____
Teléfono _____
Email: _____

NOMBRE _____
C.C. # _____ **de** _____
Dirección _____
Teléfono _____
Email: _____

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR

*[Nombre]
* C.C. No. _____ de *[____]*
Representante Legal
*[Nombre Sociedad]
[NIT]

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404

DERECHOS DE BENEFICIO

Página 49 de 49

**ANEXO No. DOS (2).
CONSULTA Y REPORTE A LAS CENTRALES DE RIESGO**

EL(LOS) PARTICIPE (S) autoriza a **LA FIDUCIARIA** o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor a reportar, procesar, solicitar y divulgar a las centrales de Riesgo Crediticio que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, frente al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de **TRANSUNION S.A.** y las normas legales que regulan la materia. Adicionalmente, manifiesta que conoce y acepta, que el reglamento de **TRANSUNION S.A.** Se encuentra disponible para su conocimiento en la página web www.transunion.co y que podrá ingresar de forma directa por medio del siguiente link: <https://www.transunion.co/resources/transunion-co/doc/legal/reglamento-de-politicas-y-procedimientos-de-habeas-data-032917.pdf>.

Igualmente manifiesta que conoce y acepta, que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero - **TRANSUNION S.A.**, y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

EL (LOS) PARTICIPE (S)

EL (LOS) PARTICIPE (S)

CC.

CC.

VIGILADO
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA
DE COLOMBIA



Bogotá Av El Dorado No 69 A 51 Torre B Piso 3 • PBX (57) 601- 3900800
Medellín Carrera 43 C No 7D - 09 • PBX (57) 604 - 6053367
email: servicioalcliente@fiducentral.com – notificacionesjudiciales@fiducentral.com
NIT. 800.171.372-1
www.fiducentral.com



SC-CER162404

SO-SC-CER162404