
CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS

ENCARGO FIDUCIARIO _____

Celebrado entre

Y

FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.

(ciudad)

CONTRATO DE ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber:

Por una parte, _____, sociedad legalmente constituida mediante _____, registrada en la Cámara de Comercio de _____, identificada tributariamente con el número (N.I.T.) _____, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de _____ que se adjunta al presente documento como Anexo A, representada legalmente en este acto por _____, mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía N° _____, actuando en su condición de Suplente del Gerente, quien para efectos del presente documento se denominará el "Encargante";

Y

Por otra parte, **FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A.**, sociedad constituida mediante Escritura Pública número 2803 del cuatro (4) de septiembre de 1991 otorgada en la Notaria Primera del Circulo Notarial de Cali, existente bajo las leyes de la República de Colombia, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, debidamente autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución S.B. 3548 del treinta (30) de septiembre de 1991, todo lo cual consta en el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia cuya copia se adjunta al presente documento como Anexo B, quien para efectos del presente documento se denominará la "Fiduciaria", representada legalmente en este acto por _____, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, identificado con Cédula de Ciudadanía N° _____ expedida en Bogotá D.C., actuando en su condición de Representante Legal.

QUIENES SE DENOMINARÁN conjuntamente las "Partes" e individualmente la "Parte", han celebrado de manera libre y espontánea el presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas (en adelante el "Contrato"), el cual se registrará por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas por las disposiciones legales aplicables, previas las siguientes:

CONSIDERACIONES

1. Compromiso anti-soborno y anticorrupción: Las Partes declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público"). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida ("Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado").
2. Que el Encargante está interesado en desarrollar por su cuenta y riesgo en el Municipio de _____, un Proyecto inmobiliario que consta de _____ () unidades denominado " _____ " descrito en el presente Contrato.
3. Que para llevar a cabo la etapa de promoción y consecución de personas interesadas en adquirir inmuebles dentro del proyecto inmobiliario " _____ " el Encargante está interesado en contratar los servicios de la Fiduciaria.
4. [Que el Encargante está interesado en entregar a la Fiduciaria durante la etapa de preventas del Proyecto denominado " _____ " el recaudo y la administración a título de encargo fiduciario de los dineros provenientes de la promoción y consecución de personas interesadas en adquirir inmuebles dentro de dicho Proyecto y de los Rendimientos que estos

generen, con el fin de que una vez se cumplan las condiciones para la entrega de Recursos, la Fiduciaria traslade los dineros recaudados al Encargante, quien los destinará a la construcción del Proyecto.]

5. Que en virtud de lo anterior, el desarrollo del Proyecto se encuentra sujeto a la condición suspensiva de que el Encargante cumpla con los requisitos para la entrega de Recursos indicados en el presente Contrato, los cuales serán verificados por la Fiduciaria una vez aportados por el Encargante en su totalidad dentro de plazo de duración establecido para tal fin en la cláusula cuarta del presente documento, ya que de no hacerlo, la Fiduciaria restituirá a los Futuros Beneficiarios de Área “_____” los dineros entregados por éstos, junto con los rendimientos que se hubiesen generado en el Fondo de Inversión Colectiva que la Fiduciaria administra.
6. Los Futuros Beneficiarios de Área deberán suscribir un Documento de Vinculación equivalente, el cual será revisado y aprobado por la Fiduciaria, en el cual será impartida la instrucción a la Fiduciaria para que se proceda a vincular al presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas al Futuro Beneficiario de Área correspondiente. Los recursos de los Futuros Beneficiarios de Área se mantendrán invertidos en uno de los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria, como una participación constituida a su favor.
7. Que en el Proyecto “_____” la Fiduciaria no tiene ni tendrá participación alguna en relación con la construcción, comercialización, venta o supervisión del mismo y su actividad durante el desarrollo de este Contrato y en esta etapa del Proyecto se limita a recaudar y administrar los dineros entregados por los Futuros Beneficiarios de Área “_____” durante la etapa de preventas.

El Encargante, de conformidad con la ley 1796 de 2016 será el único responsable de las obligaciones del enajenador de que trata dicha ley y, por ende responderá en lo pertinente a las gestiones de: construcción, comercialización, venta o supervisión del Proyecto de que trata el presente contrato.

8. Que las Partes que suscriben este Contrato de buena fe desean realizar sus mejores esfuerzos para que en forma complementaria y asumiendo cada una su propio riesgo, desarrollen los compromisos que adquieren.
9. El clausulado del presente contrato cuenta con aprobación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, por tal razón cualquier modificación de fondo al presente documento deberá ser sometida a aprobación por parte del Ente de Control.
10. Que el Encargante conoce y se obliga a que en la información que brinda a los Futuros Beneficiarios de Área en la sala de ventas y en los brochures o plegables por él utilizados para promover la venta del Proyecto inmobiliario cumplirá con lo previsto en la Ley 1480 de 2011, garantizando así el acceso pleno a una información adecuada, que le permite al Futuro Beneficiario de Área hacer elecciones de consumo libremente y bien fundamentadas.

Es así como, en atención a las anteriores Consideraciones, las Partes estipulan las siguientes:

CLÁUSULAS

CLÁUSULA 1. INTERPRETACIÓN Y DEFINICIONES.

Para la adecuada interpretación del presente Contrato, los términos utilizados con mayúscula inicial deben ser entendidos con el significado que aquí se les asigna. Los demás términos que no se encuentren expresamente definidos en el presente

Contrato, deberán entenderse en el sentido que les confiera el lenguaje técnico respectivo o por su significado y sentido natural y obvio, de conformidad con su uso general.

Los títulos de las Cláusulas se incluyen con fines de referencia y de conveniencia pero de ninguna manera limitan, definen o describen el alcance y la intención del Contrato. Los términos utilizados con mayúscula inicial serán igualmente aplicables en singular y en plural de acuerdo con sus respectivos significados, a saber:

- (a) “Condiciones para la entrega de Recursos”: Son las condiciones que debe cumplir y acreditar el Encargante para que la Fiduciaria entregue al Encargante los Recursos aportados por los Futuros Beneficiarios de Área y los Rendimientos que estos hubiesen generado. Dichas condiciones han sido determinadas única y exclusivamente por el Encargante.
- (b) “Constructor”: _____
- (c) “Encargante”: _____
- (d) “Fiduciaria”: Es la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A.
- (e) “Fondos de Inversión Colectiva”: Son los mecanismos o vehículos de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables que administra la Fiduciaria.
- (f) “Futuros Beneficiarios de Área”: Son las personas interesadas en adquirir inmuebles dentro del Proyecto y que hacen entrega a la Fiduciaria de los Recursos correspondientes y se vincularán al Encargo Fiduciario _____ en virtud de la suscripción de un Contrato de Vinculación.

Los Futuros Beneficiarios de Área podrán ceder su posición contractual o un porcentaje de su participación y posición contractual en el proyecto, previa aprobación del Encargante y de la Fiduciaria, efecto para el cual se deberá dar cumplimiento al Procedimiento establecido por esta última.

- (g) “Proyecto”: Es el proyecto inmobiliario de construcción de vivienda denominado “_____” que el Encargante desarrollará por su cuenta y riesgo en el Municipio de _____, una vez se cumplan las condiciones para la entrega de Recursos, en el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria N° _____ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de _____. El Proyecto consta de __ () edificio de __ () pisos, con ____ () unidades de _____. El presente Encargo se constituye con el fin de administrar los recursos de la fase de preventas del Proyecto.
- (h) “Recursos”: Son los dineros entregados por los Futuros Beneficiarios de Área a la Fiduciaria.
- (i) “Rendimientos”: Es el producto o la utilidad que pueden generar las inversiones de los Recursos en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 2. OBJETO.

1. En virtud del presente Contrato, sujeto a las disposiciones contenidas en este documento, el Encargante confiere a la Fiduciaria el recaudo y administración a título de encargo fiduciario de los Recursos provenientes de la promoción y consecución de Futuros Beneficiarios de Área interesados en adquirir inmuebles dentro del Proyecto.

2. Para dar cumplimiento al objeto del presente Contrato, la Fiduciaria recibirá de los Futuros Beneficiarios de Área los Recursos, y los administrará e invertirá en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria mientras se cumplen las Condiciones para la Entrega de Recursos al Encargante, y sean destinados por éste al desarrollo del Proyecto. En el evento en que no se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos, la Fiduciaria restituirá a los Futuros Beneficiarios de Área los Recursos y los Rendimientos correspondientes.

PARÁGRAFO PRIMERO: La Fiduciaria no será responsable en ningún caso del amparo patrimonial de que trata el artículo 8° de la Ley 1796 de 2016, ni tampoco de revisar ni ordenar la revisión de los diseños estructurales del Proyecto ni de verificar que las obras se desarrollen conforme a lo autorizado en la respectiva licencia de construcción, pues las mismas son obligaciones que recaen en cabeza del Encargante quien desarrollará por su cuenta y riesgo el proyecto inmobiliario. El Encargante exime a la Fiduciaria y al Fideicomiso de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en la Ley 1796 de 2016.

La Fiduciaria no adquiere la calidad de enajenador de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1796 de 2016, pues dicha calidad la ostenta única y exclusivamente el Encargante.

CLÁUSULA 3. DENOMINACIÓN DEL ENCARGO FIDUCIARIO.

Para todos los efectos legales, el Encargo Fiduciario que se constituye en virtud del presente Contrato se denominará "ENCARGO FIDUCIARIO _____".

CLÁUSULA 4. CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS.

Con el fin de dar cumplimiento de la obligación establecida en el numeral 5.2.1.4 de la Sección 5.2 del Capítulo I Título II Parte II de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, previo a la entrega de los recursos al Encargante, la Fiduciaria verificará el cumplimiento de las siguientes condiciones:

1. El presente Contrato tendrá un término de vigencia de _____ () meses contados a partir de la suscripción del presente Contrato, prorrogables automáticamente por una sola vez por el término inicialmente pactado de ____ () meses, para cumplir las condiciones de entrega de Recursos, las cuales se entenderán alcanzadas cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:
 - (a) La vinculación de un número de Futuros Beneficiarios de Área equivalente al ____ ()% por ciento del total de del Proyecto, es decir ____ () En ningún caso se entenderán incluidos dentro de este porcentaje (i) los Encargos Fiduciarios Individuales constituidos por el Constructor, Encargante y/o sus vinculados o subsidiarias, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción; (ii) los Encargos Fiduciarios Individuales sin aportes; y (iii) los Encargos Fiduciarios constituidos por quien venda, transfiera o aporte el(los) inmueble(s) en que se desarrollará el Proyecto al Encargante o al Patrimonio autónomo que se constituya en una sociedad Fiduciaria en virtud de un contrato de fiducia mercantil para el desarrollo del proyecto, los cuales si bien podrán recibirse no podrán tenerse en cuenta para determinar el porcentaje antes indicado (iv) los Encargos Fiduciarios suscritos por quien pague en especie el precio de las Unidades del Proyecto de Construcción o permute la adquisición de las mismas.
 - (b) El porcentaje de Futuros Beneficiarios de Área mencionados en el literal anterior, deberán tener depositados en sus encargos fiduciarios individuales, el _____ por ciento () del valor total establecido para la correspondiente unidad de vivienda o deberán tener depositados de forma conjunta en sus encargos fiduciarios individuales como mínimo la suma de _____ (\$_____).

- (c) Cuando el Encargante haga entrega a la Fiduciaria de la licencia de construcción debidamente ejecutoriada expedida por la autoridad competente.
 - (d) Cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria la carta de aprobación de crédito constructor para el Proyecto otorgada por un establecimiento de crédito vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia, o un concepto favorable del cierre financiero del Proyecto por parte de un interventor administrativo y financiero aprobado por la Fiduciaria contratado por el Encargante, soportado con informe final emitido por el Interventor, que sirvió de base para la emisión del concepto en comento.
 - (e) En caso de requerirse, cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria copia de la constancia de la radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda ante la autoridad competente o los documentos que hagan sus veces de acuerdo con las leyes vigentes, y los demás permisos necesarios para el desarrollo del proyecto
 - (f) Certificado de tradición del inmueble con una vigencia no superior a tres (3) días en la cual conste que el inmueble es propiedad del Encargante o de un patrimonio autónomo que se constituya en una sociedad fiduciaria en virtud de un contrato de fiducia mercantil para el desarrollo del Proyecto, y que el mismo se encuentre libre de gravámenes o limitaciones al dominio, a excepción de la hipoteca por crédito constructor si hubiere lugar, la cual deberá ser certificada por el representante legal y contador o revisor fiscal del Encargante.
 - (g) Cuando el Encargante entregue a la Fiduciaria certificación escrita firmada por su Representante Legal y por su Revisor Fiscal en la que se deje constancia del cumplimiento de la totalidad de las condiciones aquí establecidas. En este documento el Encargante también deberá certificar que ninguno de los Encargos Fiduciarios Individuales tenidos en cuenta para definir el cumplimiento del porcentaje mencionado en el literal (a) anterior: i) fueron constituidos por el Constructor o Encargante y/o sus vinculados o subsidiarias, ni los activos y/o servicios relacionados con la construcción; ii) se trata de los Encargos Fiduciarios Individuales sin aportes; y (iii) incluye los Encargos Fiduciarios constituidos por quien venda, transfiera o aporte el(los) inmueble(s) en que se desarrollará el Proyecto.
2. Si durante el término a que hace referencia la presente Cláusula o en su prórroga se cumplen las condiciones de entrega de recursos del Proyecto, la Fiduciaria trasladará al Fideicomiso Inmobiliario que constituya el Encargante los aportes realizados por los Futuros Beneficiarios de Área en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, al igual que los rendimientos que dichos recursos hayan generado, los cuales serán destinados por el Encargante para la construcción del Proyecto.

La retención en la fuente que sea aplicable realizar luego del cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos se efectuará en cabeza de los Futuros Beneficiarios de Área, en virtud del costo de oportunidad a su favor que se ha generado como consecuencia de la vinculación al Proyecto en su fase de preventas, por tal razón, serán los Futuros Beneficiarios de Área los únicos beneficiarios fiscales de los rendimientos que produzcan los recursos entregados en desarrollo del presente Contrato. En todo caso, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria como producto de la pérdida del valor de las inversiones realizadas por ésta con los recursos será asumido exclusivamente por el . Como consecuencia de lo anterior, será el Futuro Beneficiario de Área el responsable de entregar las sumas de dinero necesarias para completar la suma de dinero que este se comprometió a entregar en el Contrato de Vinculación correspondiente, lo anterior siempre que la pérdida de valor de las inversiones afecte el capital aportado inicialmente por el Futuro Beneficiario de Área.

3. En caso de que no se logre el cumplimiento de las condiciones para la entrega de recursos dentro del período aquí indicado, se procederá a la liquidación del Contrato, para lo cual la Fiduciaria restituirá a los Futuros Beneficiarios de Área,

los recursos entregados, previa deducción de los impuestos correspondientes, los recursos les serán reembolsados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, siempre y cuando los Futuros Beneficiarios de Área suministren la información necesaria para realizar el giro de los recursos a su favor. Este evento no genera a favor de los Futuros Beneficiarios de Área rendimientos distintos de aquellos generados por la administración de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria.

La retención en la fuente que sea aplicable en el evento de no cumplirse las condiciones de Entrega de Recursos se efectuará en cabeza de los Futuros Beneficiarios de Área.

4. En el evento en que para alcanzar las Condiciones para la Entrega de Recursos del Proyecto, el Encargante requiera un plazo mayor al indicado en la presente cláusula y el de su prórroga, éste debe obtener de los Futuros Beneficiarios de Área una autorización expresa y por escrito en este sentido, la cual deberá ser remitida a la Fiduciaria con una antelación de cinco (05) días hábiles al vencimiento del termino pactado o de su prórroga automática, so pena de incurrir a partir del día sexto (6°) en causal de terminación del presente contrato. En todo caso, para que dicho plazo mayor sea válido y se pueda proceder a la modificación del Contrato, el Encargante debe acreditar ante la Fiduciaria en debida forma, que cuenta con la autorización de todos los Futuros Beneficiarios de Área para realizar esta modificación.

CLÁUSULA 5. BIENES.

1. La Fiduciaria realizará el recaudo y la administración de los recursos entregados por los Futuros Beneficiarios de Área, los cuales serán invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria.
2. Para que los recursos sean recibidos, los Futuros Beneficiarios de Área deberán ser aceptados por la Fiduciaria con arreglo a sus procedimientos de vinculación de clientes y de verificación de procedencia y origen lícito de fondos.
3. Los recursos que la Fiduciaria reciba se invertirán en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, se conservarán en dicho Fondo hasta tanto ocurran los eventos indicados en la Cláusula anterior del presente Contrato.
4. Los rendimientos que generen los recursos entregados por los Futuros Beneficiarios de Área a la Fiduciaria para que los administre en los Fondos de Inversión Colectiva, formarán parte de éstos desde el momento en que se causen y estarán destinados al cumplimiento del objeto del presente Contrato, en los términos y condiciones en éste señalados. Sin embargo la Fiduciaria no garantiza rendimientos sobre los recursos transferidos por los Futuros Beneficiarios de Área.

PARÁGRAFO: En el evento en que no se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos, la Fiduciaria, previa liquidación del presente Contrato, entregará a los Futuros Beneficiarios de Área los Rendimientos que los Recursos hubiesen causado mientras los mismos estaban invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 6. CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Para la vinculación de los Futuros Beneficiarios de Área, previa la aceptación por parte de la Fiduciaria y recepción de recursos, el Encargante deberá remitir a la Fiduciaria debidamente firmado y diligenciado el Contrato de Vinculación que suscribirá el Futuro Beneficiario de Área del Proyecto, en el cual debe constar expresamente que:

1. Los recursos que se entregan a la Fiduciaria tienen como finalidad la futura adquisición de uno o varios inmuebles del Proyecto _____.

2. Autorizan para que, una vez se cumplan las Condiciones para la Entrega de Recursos indicadas en el presente Contrato, la Fiduciaria traslade al Encargante los Recursos, junto con los rendimientos obtenidos, para que sean destinados por éste a la construcción del Proyecto.
3. En caso de no cumplirse las Condiciones para la Entrega de Recursos estipuladas en el presente Contrato, la Fiduciaria procederá a reembolsar a los Futuros Beneficiarios de Área los recursos aportados por estos y los rendimientos. Los Futuros Beneficiarios de Área indicarán un número de cuenta bancaria para el cumplimiento de esta obligación e instruirán irrevocablemente a la Fiduciaria para tal fin.
4. Cuando se establezca que el Encargante, sus directores, accionistas o vinculadas tengan vínculos o antecedentes judiciales relacionados con delitos de narcotráfico, lavado de activos o captación masiva, la Fiduciaria podrá dar por terminado el presente Contrato y los recursos serán restituidos a los Futuros Beneficiarios de Área; sin que por esto se genere algún tipo de sanción a la Fiduciaria o indemnización de perjuicios a favor del Encargante o de los Futuros Beneficiarios de Área.
5. No es obligación de la Fiduciaria la verificación del destino final de las sumas entregadas por los Futuros Beneficiarios de Área, por no ser parte del objeto del presente Contrato la ejecución, el desarrollo, supervisión, dirección, ni control del Proyecto.
6. Si una vez cumplidas las Condiciones para la Entrega de Recursos, el Proyecto no se lleva a cabo, no habrá lugar a reclamo alguno por parte de los Futuros Beneficiarios de Área o del Encargante a la Fiduciaria.
7. Los rendimientos que causen los Recursos en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria, serán transferidos al Encargante solamente si hay cumplimiento en las condiciones para la entrega de Recursos. En caso contrario, los rendimientos generados serán entregados a los Futuros Beneficiarios de Área.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Los Futuros Beneficiarios de Área podrán ceder su posición contractual o un porcentaje de su participación y posición contractual en el proyecto, previa aprobación del Encargante y de la Fiduciaria. La Fiduciaria, entre otros, exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y, el cumplimiento del Procedimiento establecido para estos fines. Toda cesión de posición contractual o de participación en el Contrato, de los Futuros Beneficiarios de Área, generará una remuneración a favor de la Fiduciaria equivalente a cero punto cinco (0.5) salarios mínimos mensuales legales vigentes más IVA. Lo anterior debe incorporarse en el texto del Contrato de Vinculación que suscriban los Futuros Beneficiarios de Área.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento en que el Encargante acuerde con un futuro Futuro Beneficiario de Área la transferencia de una Unidad del Proyecto de Construcción mediante permuta o pago en especie, el Encargante deberá suscribir con dicho tercero un contrato de transacción mediante el cual se reconoce el pago en especie como parte del precio de la Unidad del Proyecto de Construcción, el cual deberá estar soportado con todos los documentos contables y jurídicos exigidos para el efecto por la Fiduciaria, incluyendo, pero sin limitarse, los documentos exigidos para dar cumplimiento a las políticas de la Fiduciaria sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo. En consecuencia de lo anterior, el Encargante se obliga a abstenerse de suscribir el citado contrato de transacción y de llevar a cabo este tipo de negociaciones hasta tanto la Fiduciaria haya validado y aprobado de manera previa y por escrito los documentos que esta haya exigido para admitir la operación.

CLÁUSULA 7. BENEFICIARIOS.

En el evento en que se cumplan las condiciones para la entrega de Recursos dentro del plazo inicial del presente Contrato o en su prórroga, será beneficiario del presente Contrato el Encargante. En caso contrario, serán beneficiarios los Futuros Beneficiarios de Área respecto de los dineros que ha entregado cada uno de ellos.

CLÁUSULA 8. OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LAS PARTES.

Las obligaciones y derechos de las Partes están contenidos en las Cláusulas de este Contrato y en sus Anexos. Su contenido no podrá ser modificado a menos que, de común acuerdo y por escrito, las Partes así lo convengan, previa autorización la Superintendencia Financiera, conforme con lo previsto en el numeral 4° del artículo 146 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el numeral 3, Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Básica Jurídica,.

CLÁUSULA 9. OBLIGACIONES DE LOS FUTUROS BENEFICIARIOS DE ÁREA.

En la Fase de Preventas los Futuros Beneficiarios de Área tendrán las siguientes obligaciones específicas:

- a. Suscribir los Contratos de Vinculación y aportar los documentos requeridos.
- b. Entregar los recursos a las participaciones individuales e independientes abiertas en el Fondos de Inversión Colectiva de conformidad con lo estipulado en el Contrato de Vinculación.
- c. Presentar los documentos que requiera la Fiduciaria para cumplir el proceso de conocimiento del cliente y políticas de SARLAFT, de conformidad con lo establecido por la Superintendencia Financiera. Para el efecto, éstos deberán suministrar dicha información a la Fiduciaria dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la fecha en que haya realizado la primera entrega de recursos. Este plazo solamente será aplicable cuando los recursos entregados no excedan del monto equivalente a tres (3) salarios mínimos mensuales legales vigentes, en caso contrario, los documentos deberán ser presentados antes de realizar el primer giro de recursos a la participación individual del Fondo de Inversión Colectiva.
- d. Las demás derivadas del Contrato de Fiducia, del Contrato de Vinculación y de la Ley.

CLÁUSULA 10. OBLIGACIONES DEL ENCARGANTE.

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, el Encargante deberá cumplir las siguientes:

1. Pagar la remuneración a la Fiduciaria según la tarifa establecida en el presente Contrato y suministrar los recursos necesarios para atender los gastos y costos del presente Contrato, en caso de que no existan Recursos disponibles o que habiéndolos, su naturaleza demande que sean asumidos directamente por el Encargante.
2. Instalar medios publicitarios tales como vallas, carteles, afiches, pendones de acuerdo con las normas de planeación y de la Superintendencia Financiera correspondientes, donde se mencione que la Fiduciaria se encargará de la administración de los recursos del Proyecto de Construcción durante la Etapa de Preventas o Preoperativa, todo de conformidad con el Manual de Imagen para Temas Inmobiliarios de Fiduciaria Corficolombiana S.A. y lo previsto en el Numeral 3.4.7.1 del Capítulo I, Título III, Parte I de la Circular Básica Jurídica 29 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las normas que la modifiquen, sustituyan o adicionen. La Fiduciaria suministrará el modelo de la leyenda que debe ser incluida en cualquiera de los medios publicitarios, al igual que las condiciones exigidas por la Superintendencia Financiera. El Encargante deberá retirar la publicidad en donde se encuentre la imagen de la Fiduciaria en el momento en que le sea requerido por ésta última. En el evento que el

Encargante no realice lo solicitado, deberá garantizar acceso al sitio donde se encuentre la correspondiente publicidad para que la misma sea retirada.

3. Suministrar a los Futuros Beneficiarios de Área copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
4. Suministrar toda la información y documentación requerida por la Fiduciaria y ampliar las instrucciones cuando se necesite para dar cumplimiento al presente Contrato y cumplir con las Condiciones establecidas en la Cláusula 4 del presente Contrato Incluyendo, pero sin limitarse, a la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes y a la información necesaria para que la Fiduciaria pueda dar cumplimiento a lo establecido en los numerales 6.1.4.2.13.2.1 y 6.2.1 de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la adicione o remplace.
5. Suministrar copia del presente Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas a cada uno de los Futuros Beneficiarios de Área vinculados al Proyecto Inmobiliario, de conformidad con lo previsto en el numeral 5.2 de las instrucciones impartidas en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, o la norma que la modifique o remplace.
6. El Encargante será responsable del amparo patrimonial de que trata la Ley 1796 de 2016, eximiendo a la Fiduciaria de toda responsabilidad asociada o derivada de la ocurrencia de las situaciones mencionadas en dicha Ley.
7. Contratar por su cuenta y riesgo un Supervisor Técnico independiente de conformidad con lo establecido en la Ley 1796 de 2016.

Informar que los diseños estructurales de las edificaciones cuyo predio o predios no superan más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área construida, cumplen con la totalidad de las normas previstas en la ley 1796 de 2016 y sus decretos reglamentarios.

8. Cumplir las normas de prevención de lavado de activos, para lo cual el Encargante se compromete a actualizar la información solicitada por la Fiduciaria cada vez que ésta la requiera y en todo caso, al menos una vez al año.
9. Remitir a la Fiduciaria, el formulario de vinculación debidamente diligenciado por cada uno de los Futuros Beneficiarios de Área junto con los soportes requeridos, para la correspondiente revisión, validación, análisis y verificación de la información suministrada en el proceso de conocimiento del cliente por parte de la Fiduciaria. La Fiduciaria, con base en los resultados del análisis de la información de conocimiento del cliente, aceptará o se abstendrá de iniciar las correspondientes relaciones contractuales.
10. Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada, o que llegue a conocer con motivo de la celebración y ejecución del presente Contrato.
11. Responder ante la Fiduciaria por los perjuicios que le ocasione en desarrollo del presente Contrato.
12. Cumplir con todos los trámites y las obligaciones ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley en especial, las obligaciones que emanan de: Decreto 19 de 2012, Ley 1480 de 2011, Decreto 2180 de 2006 y Ley 962 de 2005 con sus modificaciones respectivas.

13. A informar al Futuro Beneficiario de Área del Proyecto, la fecha exacta de entrega del inmueble.
14. A avisar mínimo con treinta (30) días de anticipación a la entrega de los inmuebles para que el Futuro Beneficiario de Área del Proyecto inicie los trámites de crédito; a cuantificar y/o aproximar cuanto será el costo de la escrituración del inmueble adquirido.
15. A calcular e informarle al Futuro Beneficiario de Área del Proyecto, el valor de la administración de la unidad que está adquiriendo.
16. Enviar a la Fiduciaria la solicitud de autorización para la utilización de nuestra imagen en la publicidad del Proyecto inmobiliario, describiendo el tipo de publicidad que va a utilizar.
17. A que en la información que brinda a los Futuros Beneficiarios de Área en la Sala de Ventas y en los brochures o plegables utilizados para promover el Proyecto inmobiliario cumplirá con lo previsto en el Estatuto del Consumidor Ley 1480 de 2011, garantizando así el acceso pleno a una información adecuada, que le permita al Futuro Beneficiario de Área interesado hacer elecciones de consumo libremente y bien fundadas.
18. A informar claramente al Futuro Beneficiario de Área del Proyecto el área privada construida, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo. Lo anterior sin perjuicio de que éstas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o por la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción.
19. En caso de que el Encargante no identifique claramente el tipo de área que se está anunciando en la información o publicidad, se presumirá que es área privada construida.
20. Cuando los parqueaderos de los propietarios estén ubicados en áreas comunes de uso exclusivo, el Encargante se obliga a informar a los Futuros Beneficiarios de Área que una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.
21. A informar si el Proyecto que se va a construir es o no por etapas.
22. En caso de que el Proyecto se realice por Etapas, el Encargante debe informar claramente qué zonas comunes se entregan con cada etapa y el periodo estimado de cuando se desarrollarán las etapas posteriores, sin perjuicio de que las fechas propuestas varíen.
23. A informar las características de las zonas de parqueo vehicular.
24. A informar las modificaciones que realice su tipo o clase social, denominación social, razón social, o su objeto comercial, estando obligado a comunicarle a la Fiduciaria, dentro de un término no mayor a 15 días, para evaluar los efectos que dichos cambios sociales puedan afectar la ejecución del presente Contrato, en consecuencia, el Contrato seguirá existiendo.
25. A informar de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar al igual que el tipo y la calidad de todos los acabados.

26. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada una de las diligencias judiciales o extrajudiciales a las que deba asistir la Fiduciaria para defender los derechos e intereses del Encargo.
27. Pagar un (1) Salario Mínimo Mensual Legal Vigente por cada modificación que solicite al Contrato de Encargo Fiduciario.
28. Suministrar y actualizar la información requerida por la Fiduciaria para darle cumplimiento a las normas emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT). En tal sentido, la Fiduciaria podrá abstenerse de realizar cualquier operación sin el cumplimiento de lo aquí estipulado.
29. Abstenerse de incurrir en conductas que atenten contra las Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción a nivel local o internacional, referidas en la Consideración No. 1 del presente Contrato.
30. Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.

CLÁUSULA 11. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

Además de las otras obligaciones contenidas en el presente Contrato, la Fiduciaria deberá cumplir las siguientes:

1. Realizar los actos necesarios para cumplir el objeto del presente Contrato atendiendo las instrucciones impartidas por el Encargante.
2. En el evento en que durante la ejecución del presente Contrato, la Fiduciaria identifique que el Proyecto o el Contrato de Fiducia en sí mismo implican algún riesgo adicional para los Futuros Beneficiarios de Área, deberá informarles lo correspondiente mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en la Fiduciaria.
3. Mantener los bienes que administrará separados de los suyos y de los que le correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Mantener los controles operativos necesarios para permitir el cumplimiento de la obligación establecida en el literal c. de la Cláusula 9 del presente Contrato, a cargo de los Futuros Beneficiarios de Área del Proyecto.
5. Verificar el cumplimiento de las Condiciones para la Entrega de los Recursos.
6. Llevar la contabilidad del negocio fiduciario siguiendo los principios señalados en las leyes colombianas.
7. Llevar la personería para protección y defensa del presente Contrato contra actos de terceros y aún del mismo Encargante. El ejercicio de este deber está supeditado a la información que sobre los hechos que hagan necesaria la protección, le suministre el Encargante quien será responsable de los perjuicios que se causen por la omisión en el suministro a la Fiduciaria de la información relevante.
8. Pedir instrucciones al Superintendente Financiero de Colombia cuando tenga dudas acerca de sus funciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el presente Contrato.
9. Rendir al Encargante cuentas comprobadas de su gestión con una periodicidad semestral, es decir el treinta (30) de junio y treinta y uno (31) de diciembre de cada año. Estas rendiciones de cuentas deberán ser presentadas por la Fiduciaria dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a las fechas de corte antes indicadas. Debido a que la Superintendencia Financiera ha exigido que los seis (6) meses sean contados a partir de la celebración del negocio

fiduciario, la primera rendición de cuentas que deberá hacer la Fiduciaria se hará con corte a estas dos (2) fechas, sin perjuicio de que aún no hayan transcurrido los primeros seis (6) meses y en adelante continuarán haciéndose en los cortes aquí indicados. Para dar cumplimiento a esta obligación, la Fiduciaria enviará a la dirección registrada en el presente Contrato la información pormenorizada del desarrollo de la labor encomendada y la evolución del negocio.

10. Presentar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del presente Contrato, la rendición de cuentas final.
11. Restituir los dineros entregados por los Futuros Beneficiarios de Área si no se cumplieren las Condiciones para la Entrega de Recursos de conformidad con lo establecido en la Cláusula Cuarta del presente Contrato.
12. Abstenerse de reproducir, copiar, distribuir o permitir el acceso de terceros a la información confidencial que le sea suministrada o que llegue a conocer con motivo de la ejecución del presente Contrato.
13. Responder ante el Encargante por los perjuicios que ocasione en desarrollo del presente Contrato.
14. Cumplir con las demás obligaciones que se derivan del presente Contrato y de la ley.
15. Informar al Encargante de los riesgos que pueden afectar el desarrollo del presente Contrato.
16. Oponerse a la vinculación de Futuros Beneficiarios de Área, siempre que no cumplan con los requisitos solicitados por la Fiduciaria en relación con procedencia y origen lícito de los recursos.
17. Entregar al Encargante el Manual de Imagen para temas Inmobiliarios de Fiduciaria Corficolombiana, para la elaboración de la publicidad del proyecto inmobiliario.
18. Remitir informes periódicos a los adquirentes de las unidades inmobiliarias que contengan información del negocio fiduciario que sea de interés del destinatario en los términos y condiciones previstas en el numeral 6.2.1 del Capítulo I del Título II de la Parte II de la CBJ.
19. Informar a los Futuros Beneficiarios de Área cuando, una vez cumplidas las Condiciones para la Entrega de Recursos, haya girado los recursos administrados al Encargante.

CLÁUSULA 12. DERECHOS DEL ENCARGANTE.

En virtud del presente Contrato, el Encargante tendrá como derechos especiales los siguientes:

1. Exigir la rendición de cuentas y revisar las que presente la Fiduciaria.
2. En las circunstancias previstas en el artículo 1239 del Código de Comercio, solicitar la remoción de la Fiduciaria y nombrar su sustituto.
3. Ejercer la acción de responsabilidad contra la Fiduciaria en los casos a que haya lugar.
4. Las demás derivadas de la naturaleza de este Contrato o de la Ley.

CLÁUSULA 13. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.

En virtud del presente Contrato, la Fiduciaria tendrá como derechos especiales los siguientes:

1. Renunciar a su gestión en los casos del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Recibir la remuneración.
3. Abstenerse de realizar cualquier tipo de desembolso o suscribir cualquier documento en nombre del encargo fiduciario, cuando el Encargante se encuentre en una mora superior a treinta (30) días en el pago de la Comisión Fiduciaria.

CLÁUSULA 14. DERECHOS DE LOS FUTUROS BENEFICIARIOS DE ÁREA:

1. Durante la Etapa de Preventas los Futuros Beneficiarios de Área podrán desistir de su vinculación al Proyecto, caso en el cual el Futuro Beneficiario de Área tendrá el derecho de percibir los recursos invertidos hasta ese momento en el correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, junto con sus rendimientos previa deducción de los tributos y/o costos que se causen.
 - a. El desistimiento del Promitente Futuro Beneficiario de Área será injustificado, en los siguientes casos:
 - i) cumplimiento de las obligaciones a cargo del Encargante y de la Fiduciaria; y (ii) cumplimiento de las Condiciones dentro del plazo acordado entre el Futuro Beneficiario de Área y el Encargante. Habrá lugar al cobro a favor del Encargante de la cláusula penal establecida en el Contrato de Vinculación correspondiente, siempre y cuando el desistimiento del Futuro Beneficiario de Área sea injustificado. Los recursos por concepto de cláusula penal que sean cobrados al Futuro Beneficiario de Área que desista injustificadamente de participar en el Proyecto, en todos los casos incrementarán los Recursos del Proyecto.
 - b. El desistimiento será justificado, y en consecuencia no habrá lugar a cobro de la cláusula penal establecida en el Contrato de Vinculación, cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Incumplimiento comprobado de las obligaciones a cargo del Encargante y/o de la Fiduciaria, o (ii) incumplimiento de las Condiciones dentro del plazo establecido en el presente Contrato; eventos en los cuales no habrá lugar al cobro de la cláusula penal pactada en el Contrato de Vinculación.
 2. Exigir información al Encargante respecto del avance en la comercialización del Proyecto.
 3. Exigir a la Fiduciaria los informes establecidos en el presente Contrato y el Contrato de Vinculación.
 4. Las demás establecidas en el presente contrato y en la normatividad vigente sobre la materia.

CLÁUSULA 15. PROHIBICIONES PARA EL ENCARGANTE.

1. Recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados recursos derivados de la suscripción del Contrato de Vinculación y de cualquier otra manera relacionados con las Unidades del Proyecto de Construcción, por lo tanto deberá dar las instrucciones para que ellos sean consignados en la cuenta del Encargo Fiduciario que para el efecto abrirá la Fiduciaria.
2. Ofrecer las Unidades del Proyecto de Construcción mediante mecanismos diferentes a los Contratos de Vinculación. Una vez conozca la Fiduciaria esta situación, la comunicará al Fideicomitente para que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación del evento, resuelva por su cuenta y riesgo el o los negocios celebrados en infracción de esta prohibición.
3. Efectuar cambios en los Contratos de Vinculación, sin la previa autorización de la Fiduciaria.

CLÁUSULA 16. LIMITE DE LAS OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.

1. La Fiduciaria no está obligada a asumir con recursos propios financiación alguna derivada del presente Contrato.
2. Las obligaciones de gestión que asume la Fiduciaria en desarrollo del presente Contrato son de medio y no de resultado.

CLÁUSULA 17. REMUNERACIÓN DE LA FIDUCIARIA.

1. Por la estructuración del Encargo Fiduciario se cobrará por una única vez una comisión equivalente a _____ (\$_____) pagaderos a la fecha de suscripción del presente contrato. La anterior comisión no incluye el IVA correspondiente a la tarifa vigente.
2. La Fiduciaria recibirá a título de comisión fiduciaria por los servicios prestados una suma mensual equivalente a ____ (____) Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes pagaderos mes vencido, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su causación. La anterior comisión no incluye el IVA correspondiente a la tarifa vigente.
3. Asimismo, la Fiduciaria recibirá una comisión adicional de _____ moneda corriente (\$) por cada tarjeta de recaudo adicional a la cantidad de _____ que resulte necesario expedir para efectos de realizar el recaudo de recursos entregados por los Futuros Beneficiarios de Área.
4. La comisión fiduciaria se causará y liquidará en las oportunidades previstas en la presente Cláusula y, se facturará y cobrará al Encargante mediante la presentación de la factura en la dirección que dicha sociedad ha registrado para efectos de este Contrato. Las sumas derivadas de la remuneración de la Fiduciaria causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley.
5. La comisión de que trata la presente Cláusula no incluye los costos y gastos en que incurra la Fiduciaria para la ejecución del Contrato tales como gastos bancarios, (ACH, Cheques, etcétera), impuestos, para la defensa de los bienes del Encargo, los cuales serán pagados por el Encargante.
6. El incumplimiento en el pago de la comisión fiduciaria será exigible ejecutivamente, para lo cual el presente Contrato prestará mérito ejecutivo, bastando la simple presentación del Contrato y certificación del Revisor Fiscal de la Fiduciaria o de la factura o cuenta de cobro junto con la afirmación acerca del incumplimiento de la obligación, sin necesidad de que medie previamente requerimiento judicial o extrajudicial alguno, al cual renuncia expresamente el Encargante. En el evento de incumplimiento, el Encargante renuncia a la constitución en mora.

CLÁUSULA 18. COMITÉ DE NEGOCIOS.

1. La Fiduciaria en el Comité de Negocios de fecha _____ (____) de _____ de 2016, evaluó las características, condiciones y riesgos que eventualmente pudieran presentarse en desarrollo del presente Contrato y en consecuencia, manifiesta que ha implementado los mecanismos necesarios para la gestión de los riesgos de conformidad con las políticas establecidas en los diferentes manuales de gestión de riesgo de la Fiduciaria. Es así como al interior de la Fiduciaria, fue analizada la viabilidad técnica y financiera del Proyecto, en cumplimiento del deber de diligencia establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con las políticas establecidas por la Fiduciaria para el análisis de negocios fiduciarios inmobiliarios y con base en la información suministrada por el Encargante para tal fin, la cual fue procesada por la herramienta técnica establecida en la Fiduciaria para efecto de dichos análisis, pues ni la construcción ni la financiación de proyectos de construcción hacen parte del objeto social ni del alcance obligacional de la Fiduciaria.
2. Asimismo, la Fiduciaria evaluó las circunstancias que eventualmente dieron lugar a conflictos de interés en desarrollo del presente Contrato, concluyendo que por la naturaleza del mismo, el objeto y las instrucciones dadas por el Encargante, no existe tal posibilidad, toda vez que no existen Entidades Vinculadas a la Fiduciaria que participen como encargantes,

fideicomitentes, beneficiarios o acreedores garantizados. En caso de presentarse conflicto de intereses, la Fiduciaria procederá siempre y sin ninguna excepción a favor del Encargante.

CLÁUSULA 19. GESTIÓN DE RIESGOS

En todas sus actuaciones las Partes observarán y procederán conforme a las políticas y manuales de la Fiduciaria para la gestión de los riesgos, los cuales el Encargante y los Beneficiarios de Área declaran conocer y entender.

El Encargante y los Futuros Beneficiarios de Área declaran conocer y aceptar que la totalidad de los recursos que se administren en el Fideicomiso que por el presente documento se constituye son invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos "FIC" que administra la Fiduciaria, los cuales invierten los recursos en títulos de renta fija, renta variable o instrumentos derivados que exponen a los fondos y, por ende, a los Encargos Fiduciarios que se abran en éstos, al riesgo de mercado producto de las variaciones del valor razonable de dichas inversiones por cambios en las tasas de interés, tasas de cambio o precios de acciones. La Fiduciaria cuenta con un sistema de gestión de riesgos de mercado (SARM) el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de mercado asociados a los Fondos de Inversión Colectiva administrados por la Fiduciaria.

Adicionalmente, la Fiduciaria cuenta con un sistema de gestión de riesgos de liquidez (SARL), el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de liquidez asociados a la operación de los Fondos de Inversión Colectiva que administra, lo que le permite administrar eficientemente dicho riesgo y poder generar suficientes fuentes de efectivo para atender las obligaciones de los Fondos de Inversión Colectiva frente a los Futuros Beneficiarios de Área, entre los cuales se encuentra el Fideicomiso que por el presente documento se constituye.

El Encargante y los Futuros Beneficiarios de Área han sido advertidos por la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y a los Bienes, indicando que la Fiduciaria únicamente aplicará las metodologías establecidas en sus correspondientes sistemas de gestión de riesgos de mercado y de liquidez para los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva, en la medida que la estructura del Fideicomiso no tiene por objeto la constitución de un portafolio de inversión y el Fideicomiso no se encuentra inmerso dentro de lo estipulado en el numeral 8.1.1 de la parte II, título II de la Circular Básica Jurídica, ni en lo normado en el numeral 3° del artículo 151 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.

Asimismo, el Encargante y los Futuros Beneficiarios de Área han sido advertidos de los riesgos relacionados con el proceso de construcción del Proyecto tales como, sobrecostos de las materias primas y demás gastos necesarios para culminar el proceso constructivo, los cuales son responsabilidad exclusiva del Encargante o quien éste designe para desarrollar el Proyecto de Construcción, toda vez que su objeto social es precisamente el desarrollo de las actividades de construcción.

CLÁUSULA 20. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.

La Fiduciaria no es vendedora, ni constructora, ni interventora, ni gerente del Proyecto, y no es responsable por la venta, terminación, calidad de la obra o precio de las unidades que conforman dicho Proyecto, ni demás aspectos técnicos, operativos, administrativos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización. Responderá hasta la culpa leve en el cumplimiento de sus gestiones, dejando expresa constancia que la Fiduciaria asume obligaciones de medio y no de resultado.

En todo caso, la Fiduciaria no adquiere responsabilidad alguna por la definición del porcentaje de unidades, el cierre financiero, ni por la realización del Proyecto, ya que su labor se circunscribe única y exclusivamente a recaudar y administrar durante la Etapa de Preventas del Proyecto los Recursos entregados a través de los Encargos Fiduciarios Individuales, por tanto, si una

vez cumplidas las condiciones para la entrega de Recursos, el Proyecto no se lleva a cabo, no habrá lugar a reclamación alguna por parte de los Futuros Beneficiarios de Área o del Encargante a la Fiduciaria.

CLÁUSULA 21. DURACIÓN.

El término de duración del presente Contrato será ____ meses contados a partir de la suscripción del mismo, prorrogable mediante celebración de un Otrosí, sin perjuicio de que se termine anticipadamente por las causales previstas en el presente Contrato.

CLÁUSULA 22. CAUSALES DE TERMINACIÓN.

Habrá lugar a la terminación anticipada, unilateral e inmediata del presente Contrato en los siguientes eventos:

1. Por cumplimiento del objeto contractual.
2. Por mutuo acuerdo entre las Partes, caso en el cual se deberá dejar constancia escrita de este acuerdo.
3. Por incumplimiento de alguno de los deberes y obligaciones adquiridas por cualquiera las Partes.
4. Por extinción del objeto del presente Contrato.
5. Por ocasionar alguna de las Partes a la otra daños y/o perjuicios comprobados en desarrollo del presente Contrato.
6. Cuando se establezca que el Encargante tiene vínculos o antecedentes judiciales relacionados con los delitos de narcotráfico, lavado de activos, captación masiva.
7. Cuando el Encargante no aporte la información requerida por la Fiduciaria para efectos de mantener actualizada la información de conocimiento del cliente.
8. Por decisión judicial.
9. Por vencimiento del término de duración establecido en el presente Contrato.
9. Por haber sido iniciado un proceso de extinción de dominio sobre el(los) inmueble(s) sobre el(los) cuales se vaya a desarrollar el Proyecto, por parte de la Fiscalía General de la Nación o de los Jueces competentes, independientemente de las resultas de dicho proceso y del nivel de responsabilidad atribuible al Encargante frente a tales resultas.
10. Cuando, a juicio de la Fiduciaria y sin necesidad de declaración judicial alguna, el Encargante haya aportado información contable, financiera, técnica o licencias del Proyecto de Construcción, falsas o con sustento en información fraudulenta.
11. Por las demás causales señaladas en el presente Contrato, en el artículo 1240 del Código de Comercio y de las demás establecidas en la Ley.

CLÁUSULA 23. EFECTOS DE LA TERMINACIÓN.

1. Acaecida la terminación del presente Contrato, perderá vigencia el objeto y las instrucciones impartidas por el Encargante, en consecuencia, la gestión de la Fiduciaria deberá dirigirse única y exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del presente Contrato, poniendo a disposición del Encargante y de los Futuros Beneficiarios

de Área, según corresponda, los recursos que hubieren entregado junto con los rendimientos que se hubiesen generado como consecuencia de la administración de los mismos en el Fondo de Inversión Colectiva, descontando todos los impuestos y gravámenes a que haya lugar. Para lo cual, la Fiduciaria contará con un plazo de cinco (5) días hábiles a partir de la fecha en la cual esta tuvo conocimiento del acaecimiento de la terminación para notificar sobre este hecho al Encargante y a los Futuros Beneficiarios de Área, una vez notificados por la Fiduciaria del acaecimiento de la terminación del Contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de dicha notificación el Encargante o los Futuros Beneficiarios de Área, según corresponda, deberán instruir a la Fiduciaria el número de cuenta bancaria a la cual ésta deberá girar los recursos, el giro de los recursos deberá ser realizado mediante transferencia electrónica dentro los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir del recibo de la instrucción por parte de la Fiduciaria.

2. En caso que el Encargante o Futuro Beneficiario de Área del Proyecto, según corresponda, al momento de la terminación y liquidación del presente Contrato, no fuere posible ubicarlo en las direcciones señaladas en el presente Contrato, para efectos de la restitución de los bienes Fideicomitados y para la firma del documento de terminación y liquidación, la Fiduciaria procederá de la siguiente manera:

(a) Enviará una comunicación escrita por correo certificado a la dirección que aparezca señalada en el presente Contrato. En esa comunicación, la Fiduciaria remitirá la rendición final de cuentas y demás soportes necesarios, así como el documento de terminación y liquidación del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los Rendimientos si los hay, para que se acerque a reclamarlos o de las instrucciones pertinentes.

(b) En caso que el correo certificado de cuenta que no fue posible entregar la comunicación por cualquier razón, o en caso de que siendo recibida por el Encargante o Futuro Beneficiario de Área del Proyecto, según corresponda, éste se rehúse a aceptar el documento de terminación y liquidación, o no hubiere dado instrucciones en cuanto a la restitución de recursos, el Encargante o Futuro Beneficiario de Área del Proyecto acepta que la Fiduciaria podrá, con los excedentes si los hay, constituir una participación a nombre del Encargante o Futuro Beneficiario de Área del Proyecto en el Fondo de Inversión Colectiva administrado por la Fiduciaria y dejará a disposición del mismo, en las oficinas de la Fiduciaria, la rendición final de cuentas y soportes, así como el documento de terminación y liquidación, durante treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha en que se le ha notificado la no posibilidad de entregar la correspondencia a que se refiere el literal (a), al cabo de los cuales, sin que el Encargante o Futuro Beneficiario de Área del Proyecto se haya acercado para conocer y proceder de conformidad, procederá la Fiduciaria a levantar un acta de terminación y liquidación unilateral del Contrato, informando sobre la disponibilidad de los excedentes si los hay.

(c) Las facturas adeudadas por el Encargante a la Fiduciaria constituirán título ejecutivo para la ejecución de las sumas en ellas contenidas.

CLÁUSULA 24. COSTOS Y GASTOS.

La remuneración de la Fiduciaria no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos de este Contrato. Dichos costos y gastos en los cuales incurra la Fiduciaria con ocasión del cumplimiento de este Contrato, así como los gastos causados por la defensa de los Bienes del Encargo Fiduciario frente a terceros, aún después de su terminación serán cancelados por el Encargante a la Fiduciaria.

En ambos casos bastará la demostración sumaria de ellos, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de dichos gastos para el pago. Transcurrido ese término, se causarán intereses diarios a razón del máximo legal permitido para la mora en materia comercial.

En todo caso, sin perjuicio de lo anterior, estará a cargo del Encargante los siguientes costos y gastos:

1. Los gastos en que se deba incurrir para la protección de los Bienes del Encargo Fiduciario.
2. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del presente Contrato.
3. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del Contrato.

CLÁUSULA 25. CONFIDENCIALIDAD.

Cada Parte admite que, durante el término de ejecución de este Contrato, será provisto con información confidencial o privilegiada relacionada con la actividad, productos y servicios de la otra Parte. Cada Parte está de acuerdo en que no usará dicha información confidencial para ningún propósito distinto al cumplimiento de este Contrato, y que no revelará ninguna información designada como "confidencial" o "privilegiada" o que se pueda concluir que tiene esta calidad a ningún tercero a menos que tal divulgación sea previamente autorizada por la otra Parte por escrito.

Así mismo, las Partes se comprometen a conservar y vigilar la información confidencial que reciban en forma prudente y diligente y se obligan a revelarla sólo a los funcionarios que por su labor deban conocerla y a adoptar las medidas necesarias para evitar la divulgación de la misma. Quien reciba información designada como confidencial o privilegiada deberá reintegrarla o destruirla en el momento en que la otra Parte así lo solicite.

Las Partes están de acuerdo en que los términos y condiciones de este Contrato son confidenciales y restringidos por esta Cláusula con respecto a su divulgación a cualquier tercero.

CLÁUSULA 26. AUTORIZACIÓN, REPORTE Y CONSULTA A OPERADORES DE INFORMACIÓN.

1. El Encargante autoriza de manera irrevocable para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, la Fiduciaria reporte a Operadores de Información, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este Contrato.
2. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento.
3. El Encargante faculta a la Fiduciaria para que solicite información sobre las relaciones comerciales que él tenga con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y sean circularizables con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.
4. Para todos los efectos, el Encargante conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento del Operador de Información, y las normas legales que regulen la materia y que conoce y acepta las consecuencias de esta autorización.

CLÁUSULA 27. CESIÓN.

El Encargante podrá ceder su posición contractual dentro del presente Contrato, con la autorización previa y por escrito de la Fiduciaria, para lo cual la Fiduciaria exigirá al futuro cesionario el diligenciamiento de los formularios del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) y procederá a su análisis y con base en ello otorgará o negará la autorización.

Para la cesión de la posición contractual del Encargante requiere autorización de los Futuros Beneficiarios de Área la cual se hará constar en un documento escrito debidamente firmado por el Futuro Beneficiario de Área del Proyecto que debe ser adjuntado por el Encargante al momento de la cesión.

El Encargante está en la obligación de dar a conocer al cesionario del contenido del presente Contrato, y las consecuencias legales que adquiere con la adquisición de la posición contractual.

CLÁUSULA 28. AUTONOMÍA DE LAS PARTES.

La celebración de este Contrato no da lugar, entre otros, a una relación laboral o de sociedad entre las Partes. Por lo tanto, cada una de ellas será responsable en forma separada e independiente ante las autoridades nacionales, departamentales y distritales de sus obligaciones laborales, civiles, comerciales, cambiarias, tributarias y aduaneras derivadas del presente Contrato.

CLÁUSULA 29. MERITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.

En caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la Fiduciaria por parte del Encargante, la Fiduciaria podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria, la que, junto con el original o la copia auténtica del presente Contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o pre-judicial, al que renuncian expresamente las Partes, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la Fiduciaria.

CLÁUSULA 30. AVISOS EN CASO DE RECLAMOS Y PROCEDIMIENTO LEGALES.

Las Partes se obligan a notificar a la otra, a la mayor brevedad, la presentación o amenaza de cualquier reclamo o procedimiento legal en su contra o en el que dicha parte se pueda ver involucrada como consecuencia directa o indirecta de este Contrato y a:

1. Proceder de acuerdo con todas las instrucciones razonables que la otra Parte pueda expedir en relación con la naturaleza de dicho reclamo o a la defensa de tal procedimiento.
2. No admitir responsabilidad frente a un reclamante o demandante o asegurador, sin el consentimiento expreso y escrito de la otra Parte.
3. No llegar a transacción o compromiso respecto de tal reclamo o amenaza de reclamo o demanda, sin el consentimiento expreso por escrito de la otra Parte.

CLÁUSULA 31. DECLARACIONES DE LAS PARTES.

1. Las Partes declaran conocer que de conformidad con las disposiciones locales e internacionales anti-corrupción y anti-soborno, se encuentra prohibido pagar, prometer o autorizar el pago directo o indirecto de dinero o cualquier otro elemento de valor a cualquier servidor público o funcionario de gobierno, partido político, candidato, o a cualquiera persona actuando a nombre de una entidad pública cuando dicho pago

comporta la intención corrupta de obtener, retener o direccionar negocios a alguna persona para obtener una ventaja ilícita (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Público”). Así mismo, las partes reconocen la existencia de regulación similar en materia de soborno en el sector privado, entendido como el soborno de cualquier persona particular o empresa privada para obtener una ventaja indebida (“Normas Anti-Soborno y Anti-Corrupción del Sector Privado”).

2. La Fiduciaria declara y garantiza al Encargante que las siguientes afirmaciones son ciertas:

- (a) Que es una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
- (b) Que es una entidad debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera para celebrar contratos de encargo fiduciario de preventas.
- (c) Que su representante legal o apoderado cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- (d) Que, previo a la suscripción del presente Contrato, ha validado que el Encargante cumple con los niveles mínimos de solvencia, capacidad técnica, administrativa y financiera para desarrollar el Proyecto de Construcción.

2. El Encargante declara y garantiza a la Fiduciaria que las siguientes afirmaciones son ciertas:

- (a) Las condiciones de cálculo y la determinación de las condiciones para la entrega de recursos fueron realizadas única y exclusivamente por el Encargante.
- (b) Que la Fiduciaria se reservará la facultad de oponerse a la recepción de recursos o al ingreso de personas cuando lo estime conveniente con ocasión del análisis que adelante de la procedencia, legalidad y origen de dichos recursos y personas.
- (c) La Fiduciaria no es vendedora, ni constructora, ni interventora, ni gerente del Proyecto, y no es responsable por la venta, terminación, calidad de la obra o precio de las unidades que conforman dicho proyecto, ni demás aspectos técnicos, operativos, administrativos o económicos que hayan determinado la viabilidad para su realización.
- (d) Una vez los recursos sean entregados al Encargante la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de dicha sociedad.
- (e) El Encargante declara que desde la etapa precontractual ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes a los bienes y servicios que hacen parte del objeto del presente Contrato y de las prestaciones encomendadas a la Fiduciaria.
- (f) El Encargante declara que ha sido suficientemente informado por la Fiduciaria sobre los riesgos, limitaciones técnicas y aspectos negativos inherentes que asume la Fiduciaria por el recaudo y administración de los Recursos entregados por los Futuros Beneficiarios de Área en los Fondos de Inversión Colectiva y que ha sido advertido sobre las obligaciones de ésta y la naturaleza de las mismas, esto es, que son de medio y no de resultado, de conformidad con el artículo 1243 del Código de Comercio, las cuales el Encargante con la firma del presente documento declara aceptar y entender.
- (g) El Encargante declara que ha sido advertido por parte de la Fiduciaria sobre los riesgos que pueden afectar el desarrollo del negocio fiduciario y los Recursos transferidos por los Futuros Beneficiarios de Área, tales como, sin ser los únicos,

riesgos de mercado, de crédito y liquidez, en la administración de los Recursos en los Fondos de Inversión Colectiva, los cuales el Encargante con la suscripción del presente Contrato declara aceptar y entender.

- (h) El Encargante conoce y acepta que la Fiduciaria no está obligada a realizar ningún cobro prejurídico o jurídico, ni a imponer ningún tipo de sanción a los Futuros Beneficiarios de Área para el pago de los Recursos que éstos se comprometan a depositar en los Encargos Fiduciarios Individuales.
- (i) Que es una sociedad debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República de Colombia.
- (j) Que su representante legal cuenta con las facultades necesarias para obligarla en los términos del presente Contrato, facultades que no han sido revocadas ni modificadas en forma alguna.
- (k) Que todas las acciones, autorizaciones y condiciones estatutarias que se requieren para celebrar válidamente este Contrato han sido otorgadas.
- (l) Que éste Contrato no viola sus estatutos o cualquier otro contrato del que sea o pueda llegar a ser parte.
- (m) Que a su leal saber y entender no está en incumplimiento alguno de las disposiciones aplicables en temas relacionados con la prevención del terrorismo y el lavado de activos.
- (n) Que a su leal saber y entender, ni él, ni ninguno de sus empleados o agentes, actuando a su nombre, ni ninguna persona actuando bajo su control ha tomado acciones en relación operaciones que constituyan prácticas de corrupción.
- (o) Que tiene todas las licencias, permisos y/o autorizaciones necesarias para cumplir con las obligaciones adquiridas bajo este Contrato y para el desarrollo de su actividad comercial.
- (p) Que ha revisado y estudiado el presente Contrato y por lo tanto entiende el alcance de las obligaciones que adquiere bajo el mismo.
- (q) Que ha revisado los términos de este Contrato y de sus Anexos, y a su leal saber y entender no existen contradicciones entre los mismos.

3. Las Partes declaran que:

- a. La mera tolerancia, respecto del incumplimiento de las obligaciones de la otra Parte, no podrá interpretarse como modificación tácita a los términos de este Contrato ni equivaldrá a la renuncia de la Parte tolerante a la exigencia del cumplimiento de las obligaciones incumplidas y/o al cobro de la indemnización de perjuicios causados en virtud de dicho incumplimiento.
- b. Las Partes declaran que han recibido recíprocamente la explicación e información suficiente e idónea de todas y cada una de las estipulaciones de este Contrato, de sus derechos y obligaciones, y por ello, previo entendimiento, las acuerdan en forma libre y voluntaria.
- c. Cada una de las Partes en este Contrato declara y reconoce haber leído y entendido los términos y condiciones de este Contrato y aceptan someterse a ellos.

- d. Las Partes reconocen que las estipulaciones contenidas en este Contrato han sido objeto de amplia y completa negociación y representan el acuerdo completo de las Partes.
- e. Las Partes convienen que los términos y condiciones de este Contrato no serán interpretados a favor o en contra de ninguna de éstas, en razón que cualquiera de las Partes haya participado en la preparación de este Contrato. Los encabezamientos que contiene este Contrato son sólo para conveniencia del lector y no podrán ser utilizados para determinar los derechos de las Partes.

CLÁUSULA 32. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las Partes reconocen y aceptan que las controversias relativas a: (i) la exigibilidad y ejecución de las comisiones fiduciarias y (ii) el cobro por estructuración que el (los) Fideicomitente(s) adeude(n) a la Fiduciaria, serán tratadas bajo el trámite ejecutivo dispuesto por las normas colombianas vigentes.

Cualquier otra controversia o diferencia relativa a este Contrato, diferentes a las referidas en el acápite inmediatamente anterior, que se suscite entre las Partes, se resolverá con arreglo al siguiente procedimiento:

1. Cualquiera del(los) Fideicomitente(s) o la Fiduciaria, podrán poner en consideración del Defensor del Consumidor Financiero la situación objeto del conflicto, solicitando expresamente que el caso sea atendido en desarrollo de la función de conciliación establecida en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o adicionen. En caso que el conflicto sea resuelto a través del procedimiento de conciliación aquí referido, la respectiva acta de conciliación prestará mérito ejecutivo y tendrá efectos de cosa juzgada, sin que requiera depositarla en Centro de Conciliación.
2. En caso de no llegarse a un acuerdo conciliatorio, las Partes podrán acudir a la jurisdicción ordinaria.
3. Así mismo, en caso de no considerar alguna de las Partes la pertinencia de acudir a la conciliación establecida en la Ley 1328 de 2009 y las demás normas que la modifiquen, complementen o adicionen, podrá acudir directamente a la jurisdicción ordinaria para el trámite de la controversia o diferencia en cuestión.

CLÁUSULA 33. CAMBIO DE PROPIEDAD O NATURALEZA JURÍDICA DEL ENCARGANTE.

Sin perjuicio de lo establecido en otras Cláusulas de este Contrato, en caso que el Encargante sea una sociedad y, la propiedad de la misma se modifique o cambie su naturaleza jurídica, queda obligado a comunicar a los nuevos propietarios o adquirentes la existencia de este Contrato, el cual seguirá existiendo frente a los nuevos propietarios o adquirentes en los términos y condiciones vigentes al momento de producirse el cambio de propiedad o la modificación en la naturaleza jurídica.

CLÁUSULA 34. RESPONSABILIDAD DERIVADA DEL PRESENTE CONTRATO.

Cada Parte es responsable de los perjuicios que cause a la otra, sin perjuicio de las penas consagradas en este Contrato respecto del cumplimiento de ciertos compromisos. Si por algún motivo, derivado directa o indirectamente de la celebración, ejecución, terminación o liquidación del presente Contrato, se ocasionare algún perjuicio a terceros, cada una de las Partes asumirá su propia responsabilidad.

CLÁUSULA 35. TOTALIDAD DEL ACUERDO E INTEGRACIÓN.

Este Contrato constituye el acuerdo total entre las Partes con respecto al objeto materia del mismo y reemplaza todos los acuerdos y contratos anteriores, si los hubiere. Entre las Partes no existen acuerdos verbales o escritos anteriores al presente Contrato, ni entendimientos o declaraciones verbales o escritas diferentes a las aquí estipuladas. Las Partes han participado

conjuntamente en la negociación de este Contrato. En caso de que alguna disposición de este Contrato fuere declarada ineficaz o inválida el resto de las disposiciones continuarán obligatorias para las Partes.

CLÁUSULA 36. FORMA DE COMPUTAR LOS PLAZOS.

Los plazos en días, meses o años establecidos en el presente Contrato se entienden calendario, a menos que el Contrato disponga de manera expresa otra cosa.

CLÁUSULA 37. VALIDEZ.

La invalidez e inexigibilidad de alguna o algunas de las disposiciones de este Contrato no afectará la validez o exigibilidad de las demás disposiciones del Contrato. En estos eventos las Partes se obligan a negociar de buena fe un punto válido y legalmente exigible que tenga el mismo propósito o finalidad que el que adolece del vicio de invalidez o inexigibilidad, con el fin de sustituirlo.

CLÁUSULA 38. MODIFICACIONES.

1. Todas las modificaciones a este Contrato deben acordarse de manera clara, expresa y escrita, las cuales se harán constar en un documento escrito que se adjuntará al presente documento, bajo la firma de las Partes. En consecuencia, las modificaciones al presente Contrato sólo tendrán validez cuando sean firmadas por las Partes en un documento adjunto al mismo.
3. La ejecución de una conducta inversa o contraria por alguna de las Partes que sea tolerada por la otra en una o en más oportunidades, no se entenderá como una modificación al Contrato o una aceptación al cambio de una formalidad, sino como un acto de mera tolerancia.
4. Todas las modificaciones al presente Contrato deberán contar con el visto bueno de los Futuros Beneficiarios de Área que a la fecha de la modificación se encuentren vinculados al Proyecto; siempre y cuando la modificación afecte los intereses de los Futuros Beneficiarios de Área en relación con el Proyecto.
5. Todas las modificaciones al presente Contrato que procuren la prórroga del termino establecido para la acreditación de las condiciones de entrega de recursos establecidas en la Cláusula 4 del presente documento, deberán ser notificadas a esta Fiduciaria junto con la Autorización expresa de todos los Futuros Beneficiarios de Área vinculados al proyecto, con una antelación de cinco (05) días hábiles al vencimiento del termino pactado o de su prórroga automática, so pena de incurrir a partir del día sexto (6°) en causal de terminación del presente contrato.

CLÁUSULA 39. INCOMPATIBILIDAD.

En caso de incompatibilidad entre el presente Contrato, sus Anexos, el Contrato de Vinculación de los Futuros Beneficiarios de Área o cualquier otro documento, prevalecerá lo establecido en el Contrato.

CLÁUSULA 40. LEY APLICABLE.

A este Contrato, sus Anexos y a las relaciones entre las Partes, a su interpretación, ejecución, terminación, liquidación y a las controversias que surjan entre las Partes, se les aplicará la ley colombiana.

CLÁUSULA 41. DOMICILIO.

Para todos los efectos legales y contractuales el domicilio principal será la ciudad de Bogotá D.C.

CLÁUSULA 42. NOTIFICACIONES.

1. Para todos los efectos legales bajo el presente Contrato, sólo se considerarán como válidas aquellas comunicaciones contractuales que sean efectuadas por escrito y que hayan sido debidamente entregadas en los domicilios de las Partes.
2. Para tales efectos, así como para las comunicaciones judiciales a que hubiera lugar, se considerarán como domicilios de las Partes los siguientes:

Nombre del Contacto:		Dirección electrónica del Contacto:	
Dirección:			
Ciudad:		Teléfono Fijo / Móvil:	
Departamento:		Fax:	
FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S.A.			
Nombre del Contacto: Ana Patricia Daraviña			
Dirección: Carrera 13 No 26-45 Piso 1.		Dirección electrónica del Contacto: Ana.daravina@fiduciariacorficolombiana.com	
Ciudad: Bogotá D.C.		Teléfono Fijo / Móvil:	
Departamento: Cundinamarca		Fax:	

3. Cualquier cambio en el domicilio o lugar de entrega de la información deberá ser notificado a la otra Parte dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha en que éste tenga lugar, a través de una comunicación escrita remitida por correo certificado.
4. Para todos los efectos legales se entiende que la otra Parte cumple con la obligación de suministrar información a la última dirección consignada en el presente Contrato. Por lo que la Parte que incurra en mora o falta de notificación del cambio de dirección será responsable de los efectos que esta omisión conlleve.

PARÁGRAFO. En el evento en que no fuere posible localizar al Encargante o a los Futuros Beneficiarios de Área y se requiera notificar cualquier clase de situación a uno o a la totalidad de aquellos, la notificación correspondiente se entenderá satisfecha a través de la publicación de la situación antedicha en la página web de la Fiduciaria.

EN CONSTANCIA DE LO ANTERIOR, las Partes suscriben el presente Contrato en señal de plena aceptación en la ciudad de Bogotá D.C. el día _____, en dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor, uno para cada una de los firmantes:

EL ENCARGANTE

LA FIDUCIARIA

(_____)

(Representante Legal o Apoderado General)

FIDUCIARIA CORFICOLMBIANA S.A

