

CONTRATO DE ADHESIÓN BENEFICIARIO DE ÁREA AL NEGOCIO FIDUCIARIO NO. \_\_\_\_\_ DEL PROYECTO \_\_\_\_\_

| FIDUCIARIA                                                                                                      |       | FIDUBOGOTA S.A.                                                                                                                                                             |                |           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------|------------------|
| PROYECTO                                                                                                        |       | PROYECTO _____ ETAPA _                                                                                                                                                      |                |           |                  |
| PATRIMONIO AUTÓNOMO                                                                                             |       | FIDEICOMISO _____.                                                                                                                                                          |                |           |                  |
| FIDEICOMITENTES                                                                                                 |       | _____                                                                                                                                                                       |                |           |                  |
| INMUEBLE (S)                                                                                                    |       | Inmueble: Apartamento -----<br>Área aproximada: _____ m <sup>2</sup><br>Características del inmueble: descritas en el anexo 1.<br>Parqueadero (s): _____<br>Deposito: ----- |                |           |                  |
| BENEFICIARIO(S) DE ÁREA                                                                                         |       | Estado civil                                                                                                                                                                | Identificación | Dirección | Teléfono         |
| 1.                                                                                                              |       |                                                                                                                                                                             |                | Res.      |                  |
|                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                             |                | E -mail   |                  |
|                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                             |                | Ofc.      |                  |
| 2.                                                                                                              |       |                                                                                                                                                                             |                | Res.      |                  |
|                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                             |                | E- mail   |                  |
|                                                                                                                 |       |                                                                                                                                                                             |                | Ofc.      |                  |
| EN CASO DE DESISTIMIENTO: Cuenta bancaria No. _____ Banco _____ titular _____                                   |       |                                                                                                                                                                             |                |           |                  |
| <b>VALOR Y FORMA DE ABONO</b>                                                                                   |       |                                                                                                                                                                             |                |           |                  |
| MONTO TOTAL DEL APORTE representado en la (las) unidad (es) inmobiliaria (apartamento, parqueadero y deposito): |       |                                                                                                                                                                             |                | \$-----   |                  |
| Aportes en efectivo                                                                                             |       |                                                                                                                                                                             |                | \$-----   |                  |
| Aporte a financiar                                                                                              |       |                                                                                                                                                                             |                | \$-----   |                  |
| Total cuota inicial abonada:                                                                                    |       |                                                                                                                                                                             |                | \$-----   |                  |
| <b>Cronograma de Abono de los aportes en efectivo</b>                                                           |       |                                                                                                                                                                             |                |           |                  |
| Cuota                                                                                                           | Valor | Fecha (dd/mm/aa)                                                                                                                                                            |                | Valor     | Fecha (dd/mm/aa) |
| 1                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 10             |           |                  |
| 2                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 11             |           |                  |
| 3                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 12             |           |                  |
| 4                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 13             |           |                  |
| 5                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 14             |           |                  |
| 6                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 15             |           |                  |
| 7                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 16             |           |                  |
| 8                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 17             |           |                  |
| 9                                                                                                               |       |                                                                                                                                                                             | 18             |           |                  |



**PRIMERA. - MORA:** En caso de mora en el cumplimiento de cualquiera de los plazos previstos para el abono de los aportes, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** reconocerá(n) al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** un interés igual a la tasa máxima legal permitida que certifique la Superintendencia Financiera de Colombia o la entidad autorizada para ello, aunque esto no puede interpretarse como prórroga del plazo. **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, será el encargado de liquidar cualquier tipo de interés o mora, así como de verificar el incumplimiento respectivo establecido en el presente documento.

**SEGUNDA. - PENA POR RETIRO:** En caso de incumplimiento de las obligaciones adquiridas por **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** en el presente documento, se pacta una pena a cargo de éste por valor equivalente a la suma de \_\_\_\_\_% del valor total consignado. Las sumas de dinero que sobren después de esta deducción, le será entregada a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA** de forma inmediata a la fecha en que **EL FIDEICOMITENTE** antes citado le informe a **LA FIDUCIARIA, del retiro del BENEFICIARIO DE AREA**, siempre y cuando se hayan surtido los trámites y/o procedimientos internos exigidos por **LA FIDUCIARIA** para el efecto

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Dando cumplimiento a la Circular Externa 11 de 2019, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta que la **FIDUCIARIA** debe realizar el conocimiento del cliente en los términos indicado en la norma mencionada, **BENEFICIARIO DE ÁREA** instruye a la **FIDUCIARIA**, a fin de que en caso de que no complete la documentación que ésta requiera para realizar dicho proceso, dentro de los 3 días siguientes a la primera consignación que realice, el porcentaje correspondiente a la pena por retiro antes citada, es decir, la suma **EQUIVALENTE AL \_\_\_\_\_ POR CIENTO ( \_\_%) DEL VALOR** consignado en el momento del retiro, se girará al **FIDEICOMITENTE**, a título de pena por retiro y por tanto, se entenderá incumplido el presente documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La pena por retiro antes mencionada solo procede en caso en que el incumplimiento del **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, no se derive de situaciones imputables a las obligaciones del **FIDEICOMITENTE** o de la **FIDUCIARIA**, de conformidad con el **CONTRATO FIDUCIARIO** al cual se vincula (n) el (los) **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** con la suscripción del presente documento, por lo tanto, para que proceda la misma, las obligaciones de las demás partes deben estar cumplidas en los términos del **CONTRATO FIDUCIARIO** y del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO: EL ENCARGANTE** no podrá ceder su posición contractual en el **ENCARGO FIDUCIARIO**.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El presente contrato no constituye una Promesa de Compraventa. **La FIDUCIARIA** no suscribirá ninguna Promesa de Compraventa, ni participará en su definición.

**TERCERA. - CESIÓN:** **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sólo podrá(n) ceder en todo o en parte los derechos y obligaciones consagrados en el presente documento, cuando exista concepto favorable previo y escrito de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, y aceptación expresa de la **FIDUCIARIA**. En el evento que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, ceda(n) sus derechos y obligaciones derivadas de este contrato, autoriza que se le descuente a título de pena la suma del \_\_\_\_\_**POR CIENTO DEL VALOR TOTAL DE LOS APORTES CONVENIDOS EN ESTE DOCUMENTO**, suma que será entregada al **FIDEICOMITENTE- CONSTRUCTOR**, salvo que la cesión se efectúe al cónyuge o compañero permanente o a un familiar que se encuentre del primer grado de consanguinidad, de afinidad o primero civil.

**PARÁGRAFO:** Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA**, se reserva el derecho de objetar la respectiva cesión de la calidad de **BENEFICIARIO DE ÁREA**, previo al registro que se solicite realizar a la **FIDUCIARIA**, en cumplimiento al capítulo IV, título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica.

**CUARTA.- OBJETO:** El objeto del presente documento, es regular las condiciones y aspectos bajo los cuales el (los) **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, identificado (s) como aparece (n) en el primer folio de este documento, manifiesta (manifiestan) su vinculación al **CONTRATO FIDUCIARIO** No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ celebrado entre **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** y \_\_\_\_\_ en calidad de **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en adelante "**CONTRATO FIDUCIARIO**" para la administración de los dineros del proyecto \_\_\_\_\_ en la fase preoperativa, es decir, en la comercialización del mismo, hasta que se cumplan las condiciones de giro establecidas en la cláusula décima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO**, y en la **FASE OPERATIVA**, es decir cuando se cumplan las condiciones de giro del contrato referido y se desarrolle el proyecto por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la transferencia de la unidad inmobiliaria de que trata éste documento.

**PARÁGRAFO:** Teniendo en cuenta que el **CONTRATO FIDUCIARIO**, es el contrato marco bajo el cual se celebra el presente documento para la vinculación del **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** a dicho esquema fiduciario, se tendrá para todos los efectos del mismo, que éste hace parte integral del **CONTRATO FIDUCIARIO**.

**QUINTA. - BIENES:** Los bienes del negocio fiduciario son: en la **FASE PROPERATIVA** los recursos que entreguen los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, en los términos contemplados en la cláusula décima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO**. En la **FASE OPERATIVA**, es decir cumplidos los requisitos de giro establecidos en la cláusula décima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO**, los bienes del **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ constituido a través del citado **CONTRATO FIDUCIARIO**, corresponderán a los descritos en la cláusula sexta y séptima del referido **CONTRATO FIDUCIARIO**.

**PARÁGRAFO:** La **FIDUCIARIA** no contrae ninguna responsabilidad por las fluctuaciones, desvalorizaciones, bajas en los valores de las inversiones, disminución de los rendimientos, modificación o pérdida de bondades o privilegios financieros por causas ajenas a su voluntad o que le hubieren sido desconocidas en su oportunidad, el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la **FIDUCIARIA**, es asumido por el **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** en la **FASE PREOPERATIVA**.

**SEXTA.- DECLARACIONES DEL BENEFICIARIO DE ÁREA:** En consecuencia, de lo anterior, el (los) **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** manifiesta (n) conocer y aceptar, el contenido del **CONTRATO FIDUCIARIO** en su integridad, por haber recibido una copia al correo electrónico indicado en el formulario de solicitud de vinculación y en consecuencia autoriza (n) irrevocablemente a **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, quien en adelante se denominará la **FIDUCIARIA** para que por cuenta y riesgo y bajo la exclusiva responsabilidad del **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, realice lo siguiente:

a. El (los) **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** a través de éste documento, instruye a la **FIDUCIARIA** a recibir los recursos de conformidad con el cronograma de aportes citado al inicio del presente contrato, los cuales serán administrados en los Fondos de Inversión administrados por la **FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones de giro que se citan en la cláusula décima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO**, toda vez que, cumplidos esos requisitos por el **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se giraran los recursos entregados junto con los rendimientos a fin de que desarrolle el **PROYECTO**.

Lo anterior, de conformidad con el procedimiento operativo que manifiesta conocer y aceptar **EL (LOS) BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, estipulado en la cláusula décima cuarta del **CONTRATO FIDUCIARIO** antes señalado. Se entiende que la **FIDUCIARIA** recibe estos recursos, una vez obtenga los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por el (los) **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, la información de los mismos y copia del comprobante de referencia de recaudo asignada a cada **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**.

b. Declara que conoce que la **FIDUCIARIA** no es constructor, promotor, veedor, interventor, gerente ni desarrollador del **PROYECTO**, ni participe de manera alguna, en el desarrollo del **PROYECTO** denominado \_\_\_\_\_ **ETAPA** \_ y en consecuencia no es responsable ni debe serlo por la terminación, entrega, calidad o saneamiento de las unidades que conforman dicho **PROYECTO**, ni demás aspectos técnicos, económicos o comerciales que hayan determinado la viabilidad para su realización.

c. Declara que conoce que la **FIDUCIARIA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos recibidos por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.

d. **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** con la firma del presente contrato acepta(n) que **EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que serán transferidos al **FIDEICOMISO** denominado **FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_ es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos directamente al **PROYECTO** necesarios para realizarlo. Por consiguiente, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** declara(n) que conoce(n) y acepta(n) que la construcción de **EL PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

e. Manifiesta que conozco que el punto de equilibrio fue establecido por el **FIDEICOMITENTE** y que su determinación no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.

f. Autoriza a entregar al **FIDEICOMITENTE**, los rendimientos producidos por los recursos entregados por el (los) **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, sin perjuicio de la comisión prevista para la **FIDUCIARIA**.

g. Autoriza al **FIDEICOMITENTE** para prorrogar automáticamente el término de la fase preoperativa una sola vez, (\_\_\_\_\_) meses respecto de cada **ETAPA**, contados a partir de la fecha de vencimiento de cada **ETAPA** de conformidad con la cláusula décima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO**.

h. En el evento en que exista más de un **BENEFICIARIO DE ÁREA** vinculado y resulte necesario devolver los recursos transferidos en virtud de lo establecido en el presente documento, dicha devolución se efectuará en las siguientes proporciones: \_\_\_\_% a \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_% a \_\_\_\_\_.

i. Manifiesta que conoce, acepta y ha recibido en la calidad de **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y el reglamento de los Fondos Colectivos administrados por la **FIDUCIARIA** y conoce que en la página web de Fiduciaria Bogotá S.A. se encuentran publicados dichos

documentos y podrá ubicarlos en el siguiente link [www.fidubogota.com](http://www.fidubogota.com), así mismo éstos serán remitidos al correo electrónico registrado en el respectivo formulario de vinculación.

j. Informa que la cuenta para la devolución de los recursos entregados junto con sus rendimientos previo descuento de la comisión de la **FIDUCIARIA**, mencionada en la cláusula primera parágrafo cuarto del contrato de **CONTRATO FIDUCIARIO** mencionado y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar, en los eventos mencionados en la cláusula primera, segunda, vigésima primera y vigésima cuarta, es la cuenta indicada para tal fin, en el primer folio de este documento la cual se encuentra a nombre del (los) **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**. En caso de que cambie la cuenta bancaria, **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** se compromete con la **FIDUCIARIA** a informarlo con posterioridad, adjuntando la certificación bancaria respectiva, entendiéndose que la **FIDUCIARIA** solo efectuará devolución de los recursos mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente.

k. Declara conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** está obligado a asumir las obligaciones y deberes contenidos en la Ley 1.581 de 2.012, las normas que la modifiquen, complementen o subroguen, en su calidad de responsable del tratamiento de los datos personales a que tenga acceso en virtud del desarrollo del presente documento.

l. Con la firma del presente documento declara conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** deberá obtener autorización para el tratamiento de los datos personales a lo que tendrá acceso en virtud del desarrollo del presente documento, la cual deberá ser obtenida y se deberá conservar prueba de dicha autorización de acuerdo con lo establecido en la Ley 1.581 de 2.012. Esta autorización podrá ser solicitada por **LA FIDUCIARIA** en cualquier momento durante la vigencia del **CONTRATO FIDUCIARIO**, las cuales deberán ser entregadas por **EL FIDEICOMITENTE** dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por **LA FIDUCIARIA**.

m. Así mismo conoce y acepta que **EL FIDEICOMITENTE** se obliga a realizar la custodia de los documentos que soporten la vinculación del **ENCARGANTE**, por el término establecido en la normatividad vigente para la custodia de este tipo de documentos, incluyendo el formulario de vinculación el cual estará a disposición de la **Fiduciaria** cuando lo requiera. Sin perjuicio de lo anterior, **LA FIDUCIARIA** conservará por cualquier medio procedente los archivos de los documentos que hagan parte del proceso de conocimiento del cliente, según lo establecido en el ordenamiento jurídico para el efecto.

n. Con la firma de éste documento declara (n) conocer y aceptar que **EL FIDEICOMITENTE** ostenta la calidad de enajenador de vivienda, en los términos de la Ley 1796 de 2.016 y por tanto asumirá todas las obligaciones derivadas de dicha calidad, así como las obligaciones del amparo patrimonial establecidas en la misma.

o. Autoriza a la **FIDUCIARIA** a que pueda realizar el reporte y consulta al “operador de información” u “operador de banco de datos”, o a la autoridad competente que haga sus veces, en los mismos términos del Contrato de **CONTRATO FIDUCIARIO**.

p. **EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA** han sido designado de tal forma por parte de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, con el propósito de que éste, cumplidos los requisitos de la **FASE PREOPERATIVA** y desarrollado el **PROYECTO** le haga entrega material de la unidad de vivienda cuyo número y características generales quedan mencionadas en el inicio del presente documento, y posteriormente la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** le efectúe la transferencia del mismo en los términos previstos en el presente documento.

q. **EL(LOS)BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** es (son) designado (s) Beneficiario (s) del **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en una determinada unidad inmobiliaria de **EL PROYECTO** y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido **EL PROYECTO**. Así las cosas, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO**

**SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL BENEFICIARIO DE ÁREA:**

1. Entregar a la **FIDUCIARIA** los recursos indicados en la página 1 del presente documento según el **cronograma de abonos**. Los recursos que deberán ser aportados por **EL BENEFICIARIO DE ÁREA** representados en la (las) unidad (es) inmobiliaria pactada con el **FIDEICOMITENTE** será la suma referida en el primer folio de este documento, los cuales serán entregados de acuerdo al cronograma de abonos que aparece al principio de este documento.
2. Entregar los documentos que se requieran para el conocimiento del cliente, en los términos establecidos en el presente contrato.
3. Se obliga a pagar la **PENA POR RETIRO y LA MORA**, establecidas en las clausula primera y segunda del presente documento, cuando a ello haya lugar.
4. Se obliga a notificar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE** todo cambio que se produzca en los datos relacionados con el domicilio o correo electrónico.

**OCTAVA. - OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son las obligaciones contenidas las cláusula décima segunda, décima quinta y décima séptima del **CONTRATO FIDUCIARIO** y en la normatividad vigente.

**NOVENA. - OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** Corresponden a las obligaciones contenidas la cláusula décima tercera, décima sexta y décima octava del **CONTRATO FIDUCIARIO** y en la normatividad vigente para el efecto.

**DÉCIMA. - DERECHOS DEL BENEFICIARIO DE ÁREA:**

1. Exigir al **FIDEICOMITENTE** y a la **FIDUCIARIA** el cumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, conforme al contrato de **CONTRATO FIDUCIARIO**.
2. Exigir a la **FIDUCIARIA** el informe periódico semestral sobre el negocio fiduciario y la rendición de cuentas en cuanto a los recursos administrados en los Fondos de Inversión Colectiva.
3. Exigir la terminación del presente contrato, por las causas contractuales estipuladas en éste contrato de vinculación o por las causas de ley.
4. Presentar peticiones, quejas y reclamos en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

**PARÁGRAFO:** En aplicación al numeral 5 del artículo 17 de la ley 1266 de 2008, teniendo en cuenta la competencia de la Superintendencia Financiera de Colombia, en caso de que el (los) **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** presente (n) una petición de corrección, actualización o retiro de datos personales, cuando ello sea procedente ante dicho Órgano, **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** debe (n) acreditar como requisito de procedencia, que se surtió el trámite de petición o reclamo ante la **FIDUCIARIA**, para efectos de remitir la petición a la Superintendencia Financiera de Colombia.

**DÉCIMA PRIMERA. - DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE:** Los derechos del **FIDEICOMITENTE** se encuentran regulados en la cláusula vigésima del **CONTRATO FIDUCIARIO**, sin perjuicio de lo anterior, tendrá derecho a:

1. Exigir al **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** el cumplimiento del **cronograma de aportes**, establecido en el presente documento.
2. Tramitar el desistimiento del **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, cuando haya lugar a ello, de conformidad con la cláusula primera, segunda, \_\_\_\_\_, siguientes del presente documento.

**DÉCIMA SEGUNDA. - DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.** Son derechos de **LA FIDUCIARIA**, además de los consagrados en la Ley, el derecho a recibir la remuneración establecida en la cláusula vigésima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO**.

**DÉCIMA TERCERA. - NO LOCALIZACIÓN DEL BENEFICIARIO (S) DE ÁREA:** Si no se cumplen las condiciones de giro de que trata la cláusula décima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO**, y en caso de que la **FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación en la cuenta indicada en el presente documento dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un encargo fiduciario en los fondos de inversión administrados por la **FIDUCIARIA** a nombre del **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no sea posible dicha consignación.

En caso que el **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA** fallezca, con la firma del presente documento instruye a la **FIDUCIARIA** a constituir un encargo individual a nombre del **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**, para que los recursos sean entregados a sus herederos, conforme a las normas que regulan la materia, y permitiendo al **FIDEICOMITENTE** negociar nuevamente el inmueble al cual se vincula el **BENEFICIARIO (S) DE ÁREA**.

**DÉCIMA CUARTA.- DESIGNACION DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA:** En la fase operativa, concretado el beneficio a favor de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, con arreglo a los términos y condiciones del presente documento y del **CONTRATO FIDUCIARIO**, lo que a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** le(s) ha de corresponder por todo concepto en razón de esa designación como Beneficiario (s), le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** citado, sobre los inmuebles descritos en el cuadro que consta en el inicio del presente documento.

Por la designación del Beneficio que en el presente documento consta, **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el **CONTRATO FIDUCIARIO**, tenga establecidas para **EL (LOS) FIDEICOMITENTE (S)**, conservando este todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias de su calidad de **FIDEICOMITENTE**.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio, el derecho de dominio y la posesión de la unidad inmobiliaria señalada, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción de **EL PROYECTO**, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en los documentos denominados **LISTADO DE ESPECIFICACIONES (Anexo No. \_\_)** y **PLANOS DE LOCALIZACIÓN (Anexo No. \_\_)**. **EL(LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA** acepta(n)

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

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

**PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** garantiza a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** que no ha transferido a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara (n) que se hará su transferencia y entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, pago del impuesto predial y de la contribución por valorización y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble. El **(LOS) BENEFICIARIO (S) DE AREA (S)** asumirá(n) el pago de la prorrata por concepto de impuesto predial, a partir del mes siguiente de la firma de la escritura de beneficio, de él (los) inmueble(s).

**PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** conoce(n) y acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley y a asumir los gastos de cancelación de dicha hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** solicitará a la Unidad Administrativa de Catastro Distrital o a la autoridad competente que se efectúe el trámite correspondiente para el desenglobe catastral de las unidades privadas derivadas de **EL PROYECTO**, el cual se surtirá dentro de los procedimientos y reglamentos que para tal efecto establezca dicha entidad.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** establecerá un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de los **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** pretenda(n) introducir a la unidad o unidades que les corresponda en el proyecto, de ser el caso. En este evento, deberá darse un proceso de aprobación, un cálculo del

sobre costo ocasionado por las reformas, determinarse el plazo en el cual estas deberán ejecutarse y el monto del aporte que corresponda. En todo caso el plazo para que **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** pueda(n) solicitar reformas, vencerá cuando se encuentre construida el \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_ %) de la estructura de las unidades inmobiliarias que conforman **EL PROYECTO**. Las reformas en ningún caso podrán implicar cambios estructurales ni de instalaciones técnicas, y, en todo caso, podrán ser libremente rechazadas por **EL FIDEICOMITENTE**.

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

**PARÁGRAFO OCTAVO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** concurrirá a la defensa de la **FIDUCIARIA**, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de **EL PROYECTO**, sin perjuicio de que la **FIDUCIARIA** se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

**PARÁGRAFO NOVENO: EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que la publicidad del proyecto expuesta por diversos medios para su comercialización, es de carácter meramente ilustrativo y que por lo tanto, la descripción y características definitivas de la unidad de vivienda son las que obren en la licencia de construcción aprobada por la Curaduría Urbana u Autoridad competente, el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y escritura de beneficio que suscriban las partes. Así mismo, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) que el área de la unidad ofrecida a través de los distintos medios publicitarios corresponde al área total construida y no al área privada cubierta.

**DÉCIMA QUINTA. TRANSFERENCIA DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento, la cual será transferida como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por la **FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** en calidad de tradente propietario fiduciario y por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** o por sus cesionarios, en la fecha, hora y notaría que informen **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** - \_\_\_\_\_ a **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, de acuerdo con lo previsto en el inicio del presente documento, siempre y cuando **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya(n) cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente documento, así como, haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el cronograma establecido en el inicio del presente documento, debe entregar al **FIDEICOMITENTE** en mención y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, de así requerirse, que se haya terminado la obra por parte del **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del **PROYECTO**. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes que suscriben este documento, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** por la prórroga que **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** le conceda.

La **FIDUCIARIA** únicamente suscribirá la escritura pública en mención, siempre y cuando **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, la radique en sus oficinas y realice todos los trámites encaminados a que la escritura pública se realice.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En el evento de haberse entregado la unidad inmobiliaria a la que se refiere este documento a favor de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, y no se haya desembolsado el crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente de los recursos a entregar, se cobrarán intereses de subrogación a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en los siguientes términos: A partir de la fecha de entrega del inmueble, y hasta el día que se efectuó el abono por parte de la respectiva entidad financiera del crédito al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA**, pagará(n) a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** intereses corrientes a la tasa máxima legal permitida. La mora en el pago de los intereses, da derecho al **FIDEICOMITENTE-** \_\_\_\_\_ para exigir el pago inmediato de lo adeudado, sin perjuicio de los demás derechos, facultades y acciones de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Los intereses de mora serán tasados y calculados por **EL FIDEICOMITENTE**, el cual impartirá la instrucción respectiva para tal efecto.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública la **FIDUCIARIA** no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, señalada en el inicio del presente documento. Será responsabilidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** comunicar por escrito a **LA FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** cualquier cambio de dirección.

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

**PARÁGRAFO CUARTO:** En las fechas indicadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, La **FIDUCIARIA** otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio, y **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará el inmueble respectivamente, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL FIDEICOMITENTE** citado, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éste se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente documento **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, se considerará como causal de desistimiento y dará lugar al cobro de la pena prevista en la cláusula segunda de éste

documento. **EL BENEFICIARIO DE AREA** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a realizar los trámites correspondientes al proceso de escrituración y registro para dichos fines ante las Notarías, y Oficinas de Registro correspondientes, y para ello, **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** informará al **BENEFICIARIO DE AREA** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **BENEFICIARIO DE AREA** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

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

**DÉCIMA SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área establecido en este documento, se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE** a **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en la fecha indicada por aquel de acuerdo con lo previsto en el inicio del presente documento.

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

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha indicada por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad inmobiliaria quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero a las que queda obligado a entregar **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos de este documento, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicha entrega ha debido producirse.

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

**PARÁGRAFO CUARTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** entregará las redes telefónicas hasta el strip. La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que ha(n) sido claramente informado(s), que conoce(n) y acepta(n) **EL PROYECTO**, por lo que consiente(n) a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE** y son responsabilidad de éste, sin participación alguna por parte de la **FIDUCIARIA**.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** hará entrega real y material de los bienes comunes de uso y goce general que hacen parte del **PROYECTO** \_\_\_\_\_ **ETAPA** \_\_\_\_\_ de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

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

**DÉCIMA OCTAVA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO: EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de suscripción de la correspondiente escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, la cual será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. Igualmente, a partir de la fecha de suscripción del presente documento de Designación de Beneficiarios de Área, será de cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza al

**FIDEICOMITENTE** - \_\_\_\_\_ a descontar de los recursos que administre a su nombre el valor correspondiente.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave este acuerdo, antes de suscribirse la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio, o un tributo que grave al **FIDEICOMISO** o que tenga como base los bienes que lo conforman, su valor, en la proporción que corresponda a la unidad frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

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

**VIGÉSIMA. VIGENCIA:** El término de duración de las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, tendrán vigencia hasta el término de duración de **EL FIDEICOMISO**.

**VIGÉSIMA PRIMERA. TERMINACIÓN:** Las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento, terminarán por las siguientes causas:

1. Por terminación del **CONTRATO FIDUCIARIO**.
2. Por haberse cumplido plenamente las instrucciones y obligaciones que constan en el presente documento.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por común acuerdo entre las partes que suscriben el presente documento, teniendo en cuenta la cláusula segunda del presente contrato según aplique.
5. Por las causales de terminación unilateral de la calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, consagradas en la Cláusula Vigésima Cuarta de este documento.
6. por las demás causales previstas en la ley.

**PARÁGRAFO:** En el evento de no cumplirse las condiciones establecidas en la cláusula décima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO**, respecto de cada una de las Etapas del **PROYECTO**, durante el término de duración de la Fase Pre-operativa de las mismas, incluida su prórroga, se dará la terminación a la misma, y **LA FIDUCIARIA** mediante abono en cuenta a nombre del titular de la separación únicamente, restituirá a los respectivos **BENEFICIARIOS DE AREA**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase, los recursos entregados por ellos junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión fiduciaria, mencionada en el parágrafo cuarto de la Cláusula Vigésima primera del **CONTRATO FIDUCIARIO** y los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) a que haya lugar. Si **LA FIDUCIARIA** no pudiere efectuar la consignación al

**BENEFICIARIO DE AREA** en la cuenta indicada en este documento dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación de la Fase Pre-operativa, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario en los Fondos de Inversión Colectiva administrados por **LA FIDUCIARIA** a nombre del **BENEFICIARIO** de los recursos.

**VIGÉSIMA SEGUNDA. COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán comunicaciones y notificaciones en las direcciones que figuran en el inicio del presente documento del presente documento. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**VIGÉSIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT, **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la **FIDUCIARIA** al momento de su designación como Beneficiarios con respecto a la Unidad Inmobiliaria definida en el inicio del presente documento. La **FIDUCIARIA** queda desde ya facultada para dar por terminada unilateralmente y en forma anticipada la calidad del respectivo **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, en caso de desatención a estos deberes.

**VIGÉSIMA CUARTA: TERMINACIÓN UNILATERAL DE LA CALIDAD DE BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (DESISTIMIENTO).** La calidad de **BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en los términos consagrados en este documento, se entenderá terminada y por lo tanto cesarán todos los derechos y obligaciones derivadas de la misma, cuando:

- **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** incumpla(n) alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual la **FIDUCIARIA** podrá descontar directamente la suma referida en la cláusula primera del presente contrato, de los recursos que el **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** haya entregado.
- **EL BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** se encuentre en mora de más de 90 días en el Cronograma de entrega de recursos en los términos estipulados en el inicio del presente documento, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en la cláusula primera y segunda del presente contrato de adhesión.
- **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** no entregue la información y documentación requerida por la **FIDUCIARIA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en la cláusula primera anterior.
- Por manifestación expresa y escrita del **BENEFICIARIO(S) DE AREA(S)**, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en la cláusula primera.

**PARÁGRAFO:** En los casos en que se dé por terminado la calidad de **BENEFICIARIO(S) DE AREA** en los términos establecidos en esta Cláusula, por incumplimiento de **EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA, EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** antes citado, se encuentra facultado para asignar este Beneficio de Área correspondiente a la Unidad

Inmobiliaria determinada en el inicio del presente documento de Designación de Beneficiarios de Área a otra persona sin requisito adicional.

**VIGÉSIMA QUINTA. ESTIPULACIONES VERBALES:** Las partes que suscriben este documento de Designación de Beneficiarios de Área manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente documento, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro acuerdo verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**VIGÉSIMA SEXTA: EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente documento, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**.

**VIGESIMA SÉPTIMA. MERITO EJECUTIVO:** En razón a que el presente documento contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a favor de **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** y a cargo de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 422 del Código General del Proceso

**VIGÉSIMA OCTAVA. - FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La fecha de firma de escritura pública de transferencia y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR** a los **BENEFICIARIOS DE AREA**, mediante comunicación escrita con una antelación de \_\_\_\_\_ antes de la fecha programada para la escritura y la entrega respectiva. Se aclara que el cronograma de recursos a entregar no coincide con el cronograma de entrega real y material del inmueble.

**DIRECCIONES PARA NOTIFICACIONES:**

**LA FIDUCIARIA:** Calle 67 N° 7-37 Piso 3 Bogotá

**EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR:** La sociedad \_\_\_\_\_ : \_\_\_\_\_  
NIT. \_\_\_\_\_

**EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** \_\_\_\_\_

Será responsabilidad de **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** comunicar por escrito a la **FIDUCIARIA** y al **FIDEICOMITENTE** citado cualquier cambio de dirección.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en dos (2) originales del mismo tenor y valor, uno para **EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA** y otro para **EL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.

El presente documento reemplaza cualquier documento suscrito entre las partes.

\_\_\_\_\_  
**Representante legal**

\_\_\_\_\_  
**Sociedad FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR**

Suscribo el presente documento de designación de beneficiarios de área en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

**BENEFICIARIOS DE ÁREA**

\_\_\_\_\_  
C.C.

\_\_\_\_\_  
C.C.

**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. vocera del FIDEICOMISO** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**Representante legal**  
**FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**