

MODELO DE CONTRATO DE ADHESIÓN APROBADO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA. RADICACIÓN 2021070568-007-000 DEL 12 DE AGOSTO DE 2021.

Anexo No.1 al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS DENOMINADO PROYECTO INMOBILIARIO -**

CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES

1. DISPOSICIONES LIMITATIVAS O RESTRICTIVAS DE LOS DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES:

CLÁUSULA CONTRACTUAL DONDE SE REGULA	DISPOSICIÓN
Segunda (numeral 2.1)	El riesgo de pérdida de la inversión es del inversionista, la inversión no está cubierta por seguro de depósito, las obligaciones de LA FIDUCIARIA son de medio y no de resultado.
Quinta (numeral 6)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Décima cuarta (numeral 11)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 8)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa (o contrato equivalente) que se suscriba con EL PROMOTOR son de su exclusiva responsabilidad.
Segunda (Numeral 2.2.- 24)	Prohibición del PROMOTOR de recibir aportes por fuera del encargo fiduciario de preventas.
Segunda (2.2. - 13)	Con posterioridad a la entrega de los recursos al PROMOTOR, este responde si se le da una destinación diferente al desarrollo del Proyecto.
Cuarta (Parágrafo Segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Cuarta (Parágrafo tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el PROMOTOR. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL PROMOTOR, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Cuarta (Parágrafo Cuarto) Quinta (numeral 9)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Cuarta	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se entregan al PROMOTOR o a quien este indique.
Séptima	PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: EI FUTURO ADQUIRENTE que desista del PROYECTO antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva,

	<p>con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES y en el presente contrato.</p> <p>El PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un FUTURO ADQUIRENTE, cuando éste haya incumplido en el pago de _____, cuotas establecidas en el plan de pagos definidos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del PROMOTOR y el saldo restante a favor del FUTURO ADQUIRENTE.</p> <p>Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el FUTURO ADQUIRENTE con EL PROMOTOR del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente, LA FIDUCIARIA retendrá, por instrucción del PROMOTOR, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al _____ (_____%)* del valor de las sumas que haya depositado en el fondo de inversión colectiva. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al FUTURO ADQUIRENTE en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.</p> <p>Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.</p>
Consideraciones (numeral 7)	El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a un contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente.
Quinta (numeral 13)	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.

2. INFORMACIÓN GENERAL

FIDUCIARIA	BBVA ASSET MANAGEMENT S.A Sociedad Fiduciaria Nit.
PROYECTO INMOBILIARIO	

ENCARGO FIDUCIARIO	
PROMOTOR	
UNIDAD INMOBILIARIA	Inmueble No.: _____ Área construida aproximada: _____ m ² Garaje (s): _____ Deposito: _____ Terraza: _____
FUTURO ADQUIRENTE	Nombres: Apellidos: Identificación: Estado Civil: Dirección: Teléfono: Email:

3. VALOR DE LA UNIDAD Y PLAN DE PAGOS

- 3.1 UNIDAD INMOBILIARIA N°..... AREA CONSTRUIDA.....
- 3.2 PISO..... TORRE.....
- 3.3 GARAJE No..... DEPOSITO.....
- 3.4 PRECIO.....(\$.....)
- 3.5 CUOTA INICIAL.....(\$.....)
- 3.6 CREDITO.....(\$.....)
- 3.7 RECURSOS PROPIOS.....(\$.....)
- 3.8 FECHA DE VINCULACION AL PROYECTO.....
- 3.9 PLAN DE PAGOS:

No	VALOR DE LA CUOTA	FECHA DE ENTREGA
1		

2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		

Entre los suscritos:

1. (_____), mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. (_____) de (_____), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**

(_____), mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. (_____) de (_____), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**

(_____), mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía No. (_____) de (_____), quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**,

2. (_____), sociedad comercial identificada con el Nit. (_____), sociedad constituida mediante (_____), inscrita en la Cámara de Comercio el () de (_____) del año (_____) bajo el No. (_____) del libro respectivo, con domicilio principal en la ciudad de (_____), representada en este acto por (_____), mayor de edad, identificado con (_____) No. (_____), quien actúa en su calidad de Representante Legal de la sociedad, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de (_____), quien en adelante y para los efectos de este Contrato se denominará **“EL PROMOTOR”**.

Y,

3. **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, sociedad comercial de servicios financieros domiciliada en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública número seiscientos setenta y nueve (679) del cinco (5) de abril de mil novecientos setenta y seis (1.976) otorgada en la Notaría Trece (13) del Círculo Bogotá D.C., varias veces reformada, según consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera, cuya copia se adjunta al presente documento, representada en este acto por (_____), mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número (_____) de (_____) , quien actúa en calidad de Representante Legal, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa exclusivamente en calidad de vocera del Encargo Fiduciario (_____), quien para efectos del presente acto se denominará la “**LA FIDUCIARIA**”

Las partes en mención hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) al ENCARGO FIDUCIARIO (_____), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Que el PROMOTOR y la FIDUCIARIA celebraron Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas (En adelante el Encargo Fiduciario) denominado _____.
2. Que el PROMOTOR realizará bajo su exclusiva responsabilidad el **PROYECTO INMOBILIARIO** denominado (_____) (En adelante el **PROYECTO**) que se encuentra ubicado en _____, constará de (_____) (___) unidades inmobiliarias distribuidas entre (apartamentos/casas/oficinas/locales).
3. Opción 1: El bien inmueble sobre el cual se desarrollará **EL PROYECTO** es actualmente propiedad de la sociedad _____ identificada con el NIT _____, quien celebró con el **PROMOTOR**, el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha _____, por medio del cual se obligó a transferir el derecho de dominio sobre el mencionado bien inmueble a favor del **PROMOTOR** para el desarrollo del **PROYECTO**. Opción 2: El bien inmueble donde se desarrollará el proyecto es actualmente de titularidad del Promotor.
4. El proyecto se desarrolla a través de un esquema fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de EL PROMOTOR.
5. Es del interés del EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) adquirir una de las unidades con las que cuenta el proyecto inmobiliario, por lo cual transfiere al Encargo Fiduciario una determinada suma de dinero y se vincula como tal al ENCARGO FIDUCIARIO para que se inviertan a título individual a favor de éste y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al Promotor o a quien este indique para que las destine al desarrollo del Proyecto, o se devuelva al Futuro Adquirente, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo.
6. Para los anteriores efectos, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de la FIDUCIARIA como vocera y administradora del ENCARGO FIDUCIARIO están circunscritas únicamente

al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR.

7. El presente Contrato no constituye una Promesa de Compraventa o contrato equivalente.
8. Que EL (LOS)FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) con la firma del presente contrato que conocen las cláusulas contenidas en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas que pueden implicar alguna incidencia en sus intereses, por ende declara que las conoce y acepta.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato, la cual se regula en las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRELIMINAR.-DEFINICIONES: Para los efectos del presente Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes al ENCARGO FIDUCIARIO, las palabras, frases o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

1. **BENEFICIARIOS:** Tendrán la calidad de beneficiarios cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES respecto de los recursos que hayan aportado al Encargo Fiduciario más sus rendimientos hasta que el PROMOTOR acredite que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto. Tendrá la calidad de BENEFICIARIO el PROMOTOR, siempre y cuando la FIDUCIARIA certifique que se cumplieron cabalmente las condiciones establecidas para el PUNTO DE EQUILIBRIO del Proyecto.
2. **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES:** Son los Contratos de Promesa de Compraventa o contrato equivalente suscritos entre el Promotor y los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, documentos que tendrán por objeto la promesa o compromiso de venta de las unidades inmobiliarias que hacen parte del PROYECTO INMOBILIARIO y que en todo caso deberá tener como mínimo: 1) La identificación del bien inmueble comprometido, 2) Identificación del (los) FUTURO (s) ADQUIRENTE /s) y 3) Obligación expresa de que el pago de las cuotas del precio del bien inmueble, debe hacerse a la cuenta de ahorros y/o corriente del Encargo Fiduciario.
3. **ENCARGO FIDUCIARIO:** Es el documento suscrito por EL PROMOTOR y LA FIDUCIARIA, el cual atiende a la modalidad de encargo fiduciario de preventas regulado en primer lugar por las estipulaciones de este documento y, en lo no previsto, por lo establecido en el Código de Comercio Colombiano, el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero Colombiano, la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, las disposiciones del Código Civil Colombiano que sean aplicables, y demás normas concordantes. Dicho contrato no atiende a la naturaleza de negocio fiduciario con fines de garantía, de manera que la única finalidad del mismo es la administración de sumas de dinero junto con sus rendimientos, si los hay, para ser destinados al cumplimiento de las finalidades previstas en el Encargo Fiduciario y en el presente contrato.
4. **FIDUCIARIA:** Es BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA.
5. **FUTUROS ADQUIRENTES:** Son las personas naturales o jurídicas que entregarán recursos para su administración en el ENCARGO FIDUCIARIO interesadas en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO INMOBILIARIO.
6. **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTO:** Fondo de Inversión Colectiva abierto sin pacto de permanencia que administra LA FIDUCIARIA.

7. **PROMOTOR:** Es la sociedad _____.
8. **PROYECTO INMOBILIARIO o PROYECTO:** Es el Proyecto Inmobiliario descrito en el numeral 2 de las Consideraciones del presente contrato, cuyo desarrollo y construcción será de exclusiva responsabilidad del **PROMOTOR**.
9. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Son las condiciones técnicas, jurídicas y financieras definidas en el presente contrato, las cuales deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**.

PRIMERA:- VINCULACIÓN: Mediante el presente contrato EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) se vincula(n) y adhiere(n) al ENCARGO FIDUCIARIO, el cual tiene como objeto: *“la inversión y administración de la totalidad de los recursos que con destinación específica sean entregados por los **FUTUROS ADQUIRENTES** del proyecto, recursos que se entregarán a **LA FIDUCIARIA** en la forma establecida en el presente contrato, con el propósito de que dichas sumas se inviertan a título individual a favor de cada uno de ellos y, cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto, se entreguen al **PROMOTOR** para que las destine al desarrollo del **PROYECTO**, o se devuelvan a los Futuros Adquirentes, si no se cumplen las condiciones para acreditarlo, conforme se indica en este Contrato”*, contrato que el PROMOTOR declara conocer y aceptar y el cual hace parte integral del presente contrato de vinculación.

PARÁGRAFO PRIMERO: Por la vinculación que en el presente documento consta, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) no adquirirá(n) el carácter de PROMOTOR, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Encargo Fiduciario al cual se vincula tenga establecidas para **EL PROMOTOR**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **PROMOTOR**. La vinculación de EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) no le otorga(n) derecho a obtener participación en las utilidades que genere el desarrollo del mismo, las cuales se encuentran exclusivamente en cabeza del PROMOTOR, tampoco lo facultará para participar en la toma de decisiones respecto del desarrollo del proyecto, ni a impartir instrucciones a la FIDUCIARIA con relación al mismo, sin perjuicio de las autorizaciones que deba impartir en los casos previstos en el Contrato de Encargo Fiduciario.

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

PARÁGRAFO TERCERO: EL PROMOTOR garantiza al (LOS)FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) que no ha(n) enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movilización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble, cuando a ello haya lugar.

PARÁGRAFO CUARTO: EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) 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 constructor que requiera EL PROYECTO. En todo caso EL PROMOTOR, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA Y EL PROMOTOR: Son obligaciones de la FIDUCIARIA y el PROMOTOR las siguientes:

2.1 DE LA FIDUCIARIA:

1. Recibir y administrar los recursos determinados en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.
2. Invertir los dineros de cada uno de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos, copia de los cuales se acompañan como anexo, que hace parte de este Contrato y que el **PROMOTOR** acepta conocer.
3. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del Contrato de Encargo Fiduciario y sus características, el papel de **LA FIDUCIARIA** y que el riesgo de pérdida en las inversiones efectuadas en los Fondos de Inversión Colectiva es de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
4. Abrir cuentas bancarias con recaudo referenciado en las que se depositarán los recursos del Encargo Fiduciario.
5. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos como **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, como consecuencia de su vinculación en los términos del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
6. Enviar al **PROMOTOR**, dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada mes, un reporte que contenga la información discriminada de los valores recibidos en los fondos de inversión colectiva de cada uno de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, durante el mes inmediatamente anterior y a estos últimos los extractos mensuales sobre el estado de su inversión en el Fondo de Inversión Colectiva en el que se tengan invertidos los recursos, conforme a sus Reglamentos.
7. Evaluar, valorar y verificar, con base en la información que se le suministre por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
8. Limitar el retiro de los recursos de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del **PROYECTO**.
9. Informar a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, que se llegó al punto de equilibrio o, que éste no se logró y, los efectos que una y otra situación generan respecto de los recursos por ellos aportados. Cuando se cumpla el **PUNTO DE EQUILIBRIO**, informará a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** que los recursos recaudados serán entregados al **PROMOTOR**, quien asumirá la administración de los mismos para la ejecución del **PROYECTO**.
10. Hacer entrega de los recursos junto con sus respectivos rendimientos al **PROMOTOR** o a quien éste indique, los cuales se utilizarán exclusivamente para desarrollar el **PROYECTO**, en el evento de cumplirse el Punto de Equilibrio del **PROYECTO** en los plazos acordados.
11. Levantar la restricción y entregar los fondos depositados en el Fondo de Inversión Colectiva abierto por los Futuros Adquirentes, de acuerdo con los términos indicados en el presente contrato, cuando no se cumpla el punto de equilibrio en el plazo previsto, y cuando haya desistimiento o desvinculación por incumplimiento del **PROYECTO** del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el presente Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, si hubiere lugar a ello.
12. Rendir semestralmente al **PROMOTOR** cuentas comprobadas de su gestión, de conformidad con lo previsto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera.
13. Remitir semestralmente a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, informes periódicos incluyendo la información definida en el Contrato de Encargo Fiduciario.
14. Rendir semanalmente al **PROMOTOR** un informe de los recursos recaudados en el Encargo Fiduciario.
15. Llevar la personería para la protección y defensa del Encargo Fiduciario contra actos de terceros y aún del mismo **PROMOTOR**, con cargo a los recursos del Encargo o de aquel, si no hubiere recursos en el Encargo.

16. Mantener los activos del Encargo Fiduciario que se reciban por cualquier razón, separados de los propios o de los demás clientes y fideicomisos, para lo cual llevará contabilidad separada.
17. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o de ellas, cuando las circunstancias así lo exijan, apartarse de las instrucciones contenidas en este contrato. En caso de que existan dudas sobre el alcance de sus obligaciones, estas quedarán en suspenso mientras la Superintendencia define lo correspondiente y siempre y cuando los hechos que dan lugar a las dudas sobre el alcance de las obligaciones no sean atribuibles a negligencia, error u omisión de la FIDUCIARIA. También pedirá instrucciones al **PROMOTOR**, ante hechos no previstos en el Contrato que requieran de su intervención, para la normal ejecución del Encargo Fiduciario.
18. Prestar apoyo al **PROMOTOR**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de este en el proceso de las preventas, dentro del marco del presente Contrato.
19. Las demás establecidas en el presente contrato y en la ley.

2.2 DEL PROMOTOR:

1. Enviar a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los contratos de promesa o contratos equivalentes que suscriba con **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, en los cuales se dejará constancia de que lo expresado en su contenido es responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
2. Remitir a la **FIDUCIARIA**, dentro del plazo establecido para la acreditación de las condiciones del PUNTO DE EQUILIBRIO, los Contratos de Vinculación de Futuros Adquirentes debidamente suscritos.
3. Exponer al público, en el punto de venta, carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del Encargo Fiduciario y el papel que desempeña la Fiduciaria dentro del **PROYECTO**. Estas precisiones se harán también en la papelería y publicidad que utilice el **PROMOTOR**.
4. Realizar las labores de comercialización del Proyecto Inmobiliario teniendo en cuenta las condiciones de publicidad establecidas en el numeral 3.4.7.2 del Capítulo I del Título III de la Parte 1 de la Circular Básica Jurídica (Circular Externa 029 de 2014 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia), tal como lo indica el numeral 5.2.1.8 del Capítulo I del Título II de la Parte 2 de la misma circular. Lo anterior significa que deberá informar a todos los interesados lo contenido en dichas disposiciones, las que la modifiquen o adicionen.
5. Publicar una copia en tamaño original, en el punto de venta, de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia.
6. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia, a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** dejando constancia de recibido por parte estos.
7. Emplear como fuente de financiación para el desarrollo del proyecto las siguientes:

8. Suministrar a la FIDUCIARIA en el plazo que esta indique, toda la información que esta requiera en orden a presentar informes periódicos a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
9. Remitir a LA FIDUCIARIA la información necesaria para realizar los registros contables correspondientes, así como para el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.

10. Informar a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** sobre la forma como se deben realizar sus aportes al Encargo Fiduciario de Inversión, con base en la capacitación recibida de **LA FIDUCIARIA**, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del **PROYECTO**. En todo caso la gestión de cobro o de seguimiento a los aportes a cargo de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** será responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**.
11. Hacer llegar a **LA FIDUCIARIA** la copia del recibo de consignación de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, para proceder a su contabilización. Esta información es requisito para que **LA FIDUCIARIA** pueda contabilizar y de por recibido el aporte de cada uno de ellos, en los eventos que **LA FIDUCIARIA** así lo disponga.
12. Enviar a **LA FIDUCIARIA**, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para adelantar el proceso de vinculación en los términos del Contrato de Encargo Fiduciario.
13. Obtener de **EL (LOS) FUTUROS ADQUIRENTES** la documentación e información necesaria para confirmarle a **LA FIDUCIARIA** el origen de fondos y remitirla de inmediato a ésta para su verificación.
14. Informar, a **LA FIDUCIARIA** y a **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** cualquier modificación en las características del **PROYECTO INMOBILIARIO**, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
15. Suscribir los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES** con **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, necesarios para el cumplimiento del **PUNTO DE EQUILIBRIO**, dentro del plazo establecido para el mismo, incluidas las prórrogas indicadas en el párrafo segundo de la cláusula décima del contrato de Encargo Fiduciario.
16. **EL PROMOTOR** se compromete a que los recursos entregados una vez alcanzado el punto de equilibrio se utilizarán única y exclusivamente en el **PROYECTO**, restricción que implica que el **PROMOTOR** responderá a los Futuros Adquirentes, si se les llegare a dar una destinación diferente.
17. Prestar apoyo a **LA FIDUCIARIA**, en todo lo que se requiera, para el éxito de la gestión de ésta.
18. Informar de manera inmediata y eficaz a **LA FIDUCIARIA** sobre la ocurrencia de cualquier hecho que pueda llegar a afectar la normal ejecución del Contrato de Encargo Fiduciario.
19. Retirar la publicidad en que se mencione a **LA FIDUCIARIA** o el sistema de Preventas que se ha llevado a cabo, cuando se termine por cualquier motivo la vigencia del contrato.
20. Pagar la comisión fiduciaria en los términos y plazos acordados en el Contrato de Encargo Fiduciario y atender los gastos en que se incurra, con ocasión de la gestión del Encargo Fiduciario, en los términos de la cláusula vigésima del contrato de Encargo Fiduciario y sufragarlos directamente cuando no haya fondos en el Encargo Fiduciario para cubrirlos.
21. Actualizar anualmente la información que le exija **LA FIDUCIARIA**, para poder dar cumplimiento a las disposiciones sobre Lavado de Activos, Administración de Riesgos y Financiación de Operaciones Ilícitas o Terrorismo.
22. Proporcionar toda la información y documentación que resulte útil para la realización, por parte de los abogados externos autorizados por **LA FIDUCIARIA**, del estudio de títulos de los inmuebles donde se desarrollará el Proyecto.
23. Contratar dentro del mes siguiente a la firma del Contrato de Encargo Fiduciario, el abogado o firma de abogados externos, adscritos a **LA FIDUCIARIA**, que realizarán el estudio de títulos del inmueble sobre el cual se desarrollará el **PROYECTO**. Así mismo, contratar en los términos del presente

numeral, las actualizaciones de dicho estudio de títulos cuando se hayan presentado variaciones en la situación jurídica del bien inmueble y la **FIDUCIARIA** así lo requiera.

24. Suscribir el acta de liquidación del Contrato.
25. Suscribir el pagaré y la carta de instrucciones para documentar sus obligaciones para con **LA FIDUCIARIA** y el Encargo Fiduciario.
26. Informar del inicio de cualquier actividad de intervención física sobre el inmueble, describiendo el alcance e impacto de la misma. Con anterioridad a cualquier intervención deberá presentar a la sociedad fiduciaria pólizas de seguro que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil.
27. Todas las demás que se requieran para poder cumplir satisfactoriamente el presente contrato y el Contrato de Encargo Fiduciario.

TERCERA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S): Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de fiducia EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) tendrá(n) las siguientes obligaciones y derechos:

3.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el presente Contrato de Vinculación, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas.
2. Girar a las cuentas del Encargo Fiduciario los recursos descritos en el plan de pagos descrito en las hojas tres y cuatro del presente Contrato.
3. Proporcionar toda la información que le requiera LA FIDUCIARIA y el PROMOTOR para su vinculación al Encargo Fiduciario.
4. Suscribir la promesa de compraventa y/o su contrato equivalente con el PROMOTOR y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de éste.

3.2 DERECHOS:

1. Conocer el contenido del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y recibir copia del mismo, así como el reglamento del fondo de inversión en donde son depositados sus recursos y demás documentos relacionados con el desarrollo del proyecto.
2. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos de ley y/o según lo pactado en el contrato de encargo fiduciario de preventa y el presente contrato.
3. Los demás que se deriven del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventa y del presente contrato.

CUARTA.- PUNTO DE EQUILIBRIO DEL PROYECTO: Todas las condiciones que a continuación se enumeran deben cumplirse y acreditarse por parte del **PROMOTOR** para que **LA FIDUCIARIA** certifique que se consiguió el punto de equilibrio del proyecto y, en consecuencia, para que ésta proceda al desembolso de los recursos al **PROMOTOR**:

4.1 TÉCNICAS:

- 4.1.1. La entrega por parte del **PROMOTOR** de los permisos expedidos por autoridad competente, de las licencias de construcción y urbanismo y, la constancia de la radicación para obtener el permiso de enajenación de las unidades inmobiliarias del **PROYECTO**, de conformidad con lo establecido en el

artículo 71 de la Ley 962 de 2005 y, las demás que se requieran, según las características del predio, conforme a las disposiciones vigentes sobre la materia.

4.1.2. Presentar a la Fiduciaria pólizas de seguro expedidas por una Compañía Aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia que amparen, por los menos, los riesgos de daños a la obra y los riesgos en la construcción, los daños a la maquinaria de la obra, los daños a terceros y los riesgos de responsabilidad civil en aquellos eventos en que el Promotor haya notificado a la Fiduciaria actos de intervención física (obras) durante la ejecución del encargo fiduciario. En caso de no haber iniciado obra, a la fecha de acreditación del punto de equilibrio, deberá remitir una certificación suscrita por el Representante Legal del Promotor en la cual se indique que durante la fase de preventa no se han iniciado obras en el Proyecto.

4. 2 JURIDICAS:

4.2.1. La propiedad del inmueble donde se desarrollará el **PROYECTO** deberá estar en cabeza del **PROMOTOR** o del Patrimonio Autónomo que se constituya para desarrollar el **PROYECTO**, libre de gravámenes, a excepción de la hipoteca que se constituya para garantizar el crédito con el que se desarrollará el **PROYECTO**. Este requisito deberá acreditarse con un estudio de títulos del bien inmueble, con concepto favorable, realizado por un abogado autorizado por **LA FIDUCIARIA**.

4.2.2. De igual forma, **LA FIDUCIARIA** deberá verificar, en cumplimiento de la normatividad vigente y sus políticas en materia de SARLAFT, que el bien inmueble sobre el que se desarrollará el PROYECTO INMOBILIARIO, no provenga de personas relacionadas en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU, ni que se trate de un bien inmueble objeto de extinción de dominio.

4.3 FINANCIERAS:

4.3.1 Haber recaudado en el presente Encargo Fiduciario, por cada contrato o por ____ (número de contratos) de promesa de compraventa o contrato equivalente suscrito entre EL PROMOTOR y los Futuros Adquirentes una suma equivalente al _____ (_____%) del valor de venta de la respectiva unidad inmobiliaria. **OPCIÓN 1:** Las unidades prometidas en venta deben representar el _____ por ciento (_____%) de las unidades inmobiliarias con que contará el PROYECTO. **OPCIÓN 2:** Las unidades prometidas en venta deben representar un porcentaje del _____ (_____%) del valor de las ventas totales del PROYECTO. **OPCIÓN 3:** Las unidades prometidas en venta deben representar el _____ por ciento (_____%) del área total de las unidades inmobiliarias con que contará el PROYECTO. (NOTA: En cada caso concreto, dependiendo del tipo de proyecto inmobiliario y según definición del PROMOTOR se adoptará una de las tres opciones indicadas antes de la firma del presente contrato).

4.3.2. Certificar por escrito, a través de su Representante Legal y/o de una entidad bancaria, sobre la disponibilidad de los recursos para el desarrollo del PROYECTO. Estos deben estar representados en recursos propios disponibles o invertidos en el PROYECTO y/o crédito aprobado al PROYECTO. Cuando se trate de recursos propios EL PROMOTOR deberá remitir a LA FIDUCIARIA OPCIÓN 1: (i) certificación bancaria de la cuenta de titularidad del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos propios que se destinarán para el desarrollo del PROYECTO; y/o OPCIÓN 2: (ii) Carta de

compromiso de los accionistas/socios del PROMOTOR en la cual manifiesten que se obligan a aportar recursos para el desarrollo del PROYECTO, acompañada de la certificación bancaria que soporte la disponibilidad de los recursos. La relación de accionistas y el monto a aportar por cada uno de estos debe ser suministrada a la Fiduciaria previa a la constitución del Encargo Fiduciario; y/o OPCIÓN 3: (ii) certificación suscrita por el contador o revisor fiscal del PROMOTOR en la que conste el monto de los recursos invertidos en el PROYECTO, acompañada de los soportes correspondientes, tales como actas de avance de obra o informe de interventoría realizado por un perito del listado de BBVA Colombia, y/o OPCIÓN 4: iv) Certificación suscrita por el representante legal en la que se establezcan las sumas por pagar por parte de los FUTUROS ADQUIRENTES de acuerdo con los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATOS EQUIVALENTES. En todo caso, se requerirá Comunicación suscrita por los FUTUROS ADQUIRENTES en la que declaren que conocen y aceptan que el PROYECTO se financiará con recursos propios del PROMOTOR. **(Nota: Se podrán utilizar una o varias opciones, de acuerdo con el análisis realizado por la fiduciaria, la estructura del proyecto y la capacidad del Promotor).**

4.4 CONDICIONES GENERALES:

4.4.1. Haber pagado a **LA FIDUCIARIA** las comisiones acordadas en este contrato y satisfecho los gastos del Encargo que se hubieran causado hasta este momento, a cargo del **PROMOTOR**.

4.4.2 Haber retirado toda la publicidad utilizada en el desarrollo del **PROYECTO**, que involucre directa o indirectamente a la **FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para que el **PROMOTOR** cumpla con el numeral 4.3.1 de esta cláusula, deberá haber remitido a **LA FIDUCIARIA** contratos de promesa de compraventa o Contratos equivalentes suscritos con los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias, que le permitan acreditar el número de unidades prometidas y/o el porcentaje de área. Los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes de los futuros adquirentes de unidades inmobiliarias suscritas por el **PROMOTOR**, en calidad de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, sus socios, el cónyuge o parientes de estos hasta el segundo grado de consanguinidad, primero de afinidad o civil, no serán tenidos en cuenta para alcanzar el punto de equilibrio al que se refiere el citado numeral.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El **PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio en un plazo de _____ (_____) meses, a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas. Este plazo se podrá prorrogar por un periodo igual al inicial. Prórroga que el Futuro Adquirente acepta con la suscripción del Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes, siempre y cuando dicha solicitud se formule por escrito a **LA FIDUCIARIA** por parte del **PROMOTOR**, antes de terminarse el plazo inicial y se le expongan en la misma comunicación las razones por las cuales no se pudieron cumplir las condiciones estipuladas en el término inicialmente pactado y que correspondan a alguno o varios de los requisitos necesarios para acreditarse el punto de equilibrio del **PROYECTO**. El plazo inicial y su prórroga corresponderán al de la vigencia del Contrato de Encargo Fiduciario.

Si el **PROYECTO** se desarrolla por etapas, El **PROMOTOR** informará a **LA FIDUCIARIA** el cumplimiento de las condiciones fijadas para alcanzar el punto de equilibrio de cada una de las etapas del Proyecto en un plazo

de _____ (____) meses, contados de la siguiente forma: Para la Etapa I partir de la fecha de suscripción del Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas hasta _____; para la Etapa II a partir del _____ hasta _____, para la Etapa III a partir del _____ hasta _____; para la Etapa IV a partir _____ hasta _____; para la Etapa V a partir del día _____ hasta _____; para la Etapa VI a partir del _____ hasta _____.(En caso que aplique).

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes reiteran que LA FIDUCIARIA no participó en la determinación del punto de equilibrio, el cual fue definido exclusivamente por el PROMOTOR y que éste asegura que dichas condiciones son las que se requieren para asegurar la viabilidad del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior **LA FIDUCIARIA** evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por **EL PROMOTOR**, que el punto de equilibrio establecido por **EL PROMOTOR** no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes declaran que en la etapa de construcción, que se inicia a partir de la entrega de los recursos al **PROMOTOR**, **LA FIDUCIARIA** no participa ni es de su responsabilidad.

QUINTA: DECLARACIONES DEL FUTURO ADQUIRENTE

1. Como Futuro Adquirente le informo a LA FIDUCIARIA que me he comprometido con EL PROMOTOR a entregar en la etapa de Preventas del Proyecto los recursos que en cuantía y plazo se han establecido en el presente contrato, recursos que se utilizarán como parte del precio para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria descrita en el mismo.
2. Instruyo a LA FIDUCIARIA para que los recursos que entregue se inviertan en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto al que me he adherido, cuyo reglamento me han entregado y que declaro conocer y aceptar.
3. **Cumplidas las condiciones y plazos establecidos para alcanzar el Punto de Equilibrio, autorizo de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que se le entreguen los recursos que hasta dicha fecha he mantenido invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto y sus correspondientes rendimientos al PROMOTOR o a los terceros que éste indique, siempre que se encuentren vinculados al Proyecto.**
4. **Conozco que procede el retiro de los Futuros Adquirentes, antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, lo que me permite recuperar los recursos invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, con sus rendimientos, si los hubiere, previa deducción que hará LA FIDUCIARIA de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el presente Contrato de Vinculación. De otra parte, acepto que para que LA FIDUCIARIA proceda a realizar la devolución con los ajustes indicados, EL PROMOTOR deberá darle instrucción expresa y cumplirse con el reglamento que prevea el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en el que se encuentran invertidos mis recursos, incluida la retención en la fuente a cargo de cada inversionista. Los recursos correspondientes a la penalización serán entregados al PROMOTOR. LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.**
5. Tengo conocimiento que vencido el plazo para determinar el punto de equilibrio sin que éste se logre, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tiene mi participación en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto en mi condición de Futuro Adquirente, con lo cual se pondrá a mi disposición los recursos aportados hasta ese momento, con sus correspondientes rendimientos, si los hubiere, dentro del plazo previsto en el

reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación **Conozco que LA FIDUCIARIA deducirá, antes de poner a disposición estos recursos, los gastos, impuestos y conceptos que se contemplen en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva Abierto, en el que se encuentran invertidos los recursos.**

6. **Autorizo que los dineros por mí invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto sean bloqueados por LA FIDUCIARIA para no permitir retiros mientras transcurre el plazo para cumplirse las condiciones del Punto de Equilibrio, salvo el retiro anticipado que decida hacer del Proyecto con las penalidades descritas en el presente Contrato de Vinculación.**
7. **Conozco que en ningún caso EL PROMOTOR, directamente o por medio de sus agentes o empleados, podrá recibir dineros, aportes, cuotas o anticipos de los Futuros Adquirentes, por fuera del Encargo Fiduciario de Preventas.**
8. **Manifiesto que he sido informado que LA FIDUCIARIA no participó en la definición del Punto de Equilibrio del Proyecto, el cual fue determinado directamente por EL PROMOTOR. A su vez, conozco que el desarrollo y ejecución del Proyecto en todas su etapas y particularidades también son de la exclusiva responsabilidad del PROMOTOR, quien será el único encargado de la preparación y definición de los estudios de factibilidad y de la promoción y construcción del Proyecto, todo ello sin la participación de LA FIDUCIARIA, la que limitará su actuación a los asuntos expresamente definidos en el contrato de Encargo Fiduciario de Preventas, derivado del cual EL PROMOTOR se ha comprometido a dar las explicaciones a los Futuros Adquirentes sobre estas circunstancias y, además, sobre las relacionadas con el Proyecto.**
9. **Conozco y acepto que LA FIDUCIARIA no tiene la calidad de constructor, interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del Proyecto y, en consecuencia, que no es responsable ni puede serlo en ningún caso, por la terminación, calidad o precio del bien que me ha ofrecido EL PROMOTOR.**
10. **Ante la imposibilidad de localizar a los Futuros Adquirentes, LA FIDUCIARIA remitirá las informaciones o los documentos relacionados con el Encargo a la última dirección registrada en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto, y en el evento de no localizarlos, LA FIDUCIARIA seguirá el procedimiento establecido en el correspondiente reglamento.**
11. **Reitero a LA FIDUCIARIA, que los recursos que entrego en la fase de Preventas del Proyecto para que sean invertidos y que se utilizarán una vez cumplidas las condiciones para el punto de equilibrio del mismo, para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria indicada en el presente Contrato de Vinculación, provienen de _____ y que de ninguna manera corresponden a dineros vinculados con actividades ilícitas.**
12. **El encargo fiduciario de Preventas no corresponde a una promesa de compraventa (o contrato equivalente)**
13. **Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.**

SEXTA. DECLARACIONES DEL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) RESPECTO DE LA INVERSIÓN DE LOS RECURSOS

1. **Manifiesto que tengo conocimiento que los dineros entregados a LA FIDUCIARIA para que sean invertidos en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto no son depósitos ni generan para LA FIDUCIARIA las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, o la entidad que hiciere sus veces, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza.**
2. **Soy consciente que la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto que estoy dispuesto a realizar con los recursos acordados en el presente Contrato de Vinculación, está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.**

3. Estoy de acuerdo con que LA FIDUCIARIA cobre por su gestión de administración una comisión sobre el valor del Fondo de Inversión Colectiva Abierto de acuerdo a lo establecido en el respectivo reglamento.
4. Estoy informado y acepto, que las obligaciones de LA FIDUCIARIA como administradora del Fondo de Inversión Colectiva Abierto relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado.
5. En concordancia con el artículo 368-1 del E.T., respecto a los rendimientos que **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** reciba(n) de los fondos de inversión colectiva, se practicará la respectiva retención en la fuente sobre los mismos, cuando se realice retiro total derivado entre otros sin limitarse, al desistimiento o la no obtención del punto de equilibrio. En caso que el pago se haga a una persona sin residencia en el país o a una sociedad o entidad extranjera sin domicilio principal en Colombia, la retención se hará igualmente al momento del pago, aplicando las tarifas correspondientes para pagos al exterior. Cuando el pago se realice a favor del **PROMOTOR**, por el cumplimiento del punto de equilibrio, se practicará retención en la fuente a nombre de **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.

SÉPTIMA: PENALIDADES POR DESISTIMIENTO O POR MORA EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR EL FUTURO ADQUIRENTE: El **FUTURO ADQUIRENTE** que desista del **PROYECTO** antes de cumplirse el plazo para comprobar el Punto de Equilibrio, podrá recuperar los recursos invertidos a su nombre en el Fondo de Inversión Colectiva, con sus rendimientos obtenidos hasta la fecha, si los hubiere, previa deducción de los gastos, impuestos y conceptos que se contemple en el reglamento del correspondiente Fondo de Inversión Colectiva, en el que se encuentren invertidos los recursos y de las sumas que a título de pena se hayan previsto en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTE(S)** y en el presente contrato, o en los **CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE** de acuerdo con lo establecido en la presente cláusula.

EL PROMOTOR podrá instruir a la FIDUCIARIA que realice la desvinculación de un **FUTURO ADQUIRENTE**, cuando éste haya incumplido en el pago de _____, cuotas establecidas en el plan de pagos definidos en el **CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTE(S)**. En este caso, LA FIDUCIARIA queda facultada para girar las sumas correspondientes a la penalidad establecida en la presente cláusula a favor del **PROMOTOR** y el saldo restante a favor del **FUTURO ADQUIRENTE**, previo descuento de las sumas indicadas en el párrafo anterior.

Las penalidades por desistimiento o por mora en el pago serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente que suscriba el **FUTURO ADQUIRENTE** con **EL PROMOTOR** del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el desistimiento o desvinculación por mora en el pago, con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente, **LA FIDUCIARIA** retendrá, por instrucción del **PROMOTOR**, con destino al proyecto a título de penalidad una suma equivalente al _____ (_____%)* del valor de las sumas que haya depositado en el fondo de inversión colectiva. El monto y condiciones para hacer efectiva esta penalidad serán informados al **FUTURO ADQUIRENTE** en el Contrato de Vinculación de Futuros Adquirentes.

**(NOTA: El porcentaje de la penalidad será definido para cada contrato de encargo fiduciario de preventas por el PROMOTOR).*

PARÁGRAFO PRIMERO: Desvinculación por desistimiento: Para que **LA FIDUCIARIA** desvincule a un **FUTURO ADQUIRENTE** por desistimiento, **EL PROMOTOR** deberá remitir instrucción a LA FIDUCIARIA informando que el **FUTURO ADQUIRENTE** ha manifestado su intención de no continuar vinculado en el proyecto e indicando si aplica la penalización acordada con el **FUTURO ADQUIRENTE** en el **CONTRATO DE**

PROMESA DE COMPRAVENTA O CONTRATO EQUIVALENTE, para lo cual, deberá anexar a la instrucción copia de la solicitud del retiro o desistimiento de FUTURO ADQUIRENTE. El PROMOTOR deberá aportar la documentación aquí establecida a la FIDUCIARIA dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la fecha en la que fue aportada por parte del FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Desvinculación por mora en el pago de las cuotas: Para que LA FIDUCIARIA desvincule a un FUTURO ADQUIRENTE por mora en el pago de las cuotas, EL PROMOTOR deberá remitir una instrucción a LA FIDUCIARIA solicitando la desvinculación del FUTURO ADQUIRENTE por incumplimiento en el pago de las cuotas conforme al plan de pagos establecido en el CONTRATO VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES. Para ello, EL PROMOTOR deberá acreditar a la FIDUCIARIA, que cumplió con el procedimiento establecido en la promesa de compraventa o contrato equivalente para efectos de la terminación unilateral del contrato de promesa de compraventa o en general para la desvinculación del proyecto del FUTURO ADQUIRENTE.

En el evento en que para la fecha de incumplimiento, no se tuviere firmado contrato de promesa de compraventa o contrato equivalente o habiendo firmado éste no regule nada sobre ello; EL PROMOTOR deberá aportar copia de la comunicación enviada al FUTURO ADQUIRENTE en la cual ponga en conocimiento la situación de incumplimiento y advierta a su vez la desvinculación al Proyecto. Dicha comunicación deberá haber sido remitida por el PROMOTOR al FUTURO ADQUIRENTE con al menos quince (15) días de antelación, a la solicitud de desvinculación realizada por el PROMOTOR a la FIDUCIARIA.

Para efectos de la devolución de los recursos, LA FIDUCIARIA levantará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esa fecha, la restricción de disposición que tienen las cuentas individuales en los Fondos de Inversión Colectiva de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES y pondrá a su disposición los recursos aportados hasta ese momento, dentro del plazo previsto en el reglamento del fondo de inversión colectiva en el cual se administran los recursos y que se contempla como plazo para la redención de la respectiva participación.

PARÁGRAFO TERCERO: Las partes declaran que la FIDUCIARIA no interviene en la definición de la base, ni en el porcentaje de la penalidad establecida en el presente contrato y en los contratos de promesa de compraventa o contratos equivalentes; tales aspectos son definidos por el PROMOTOR al tenor de lo dispuesto en el Código Civil y en el Código de Comercio y aceptados por el FUTURO ADQUIRENTE.

Las penalidades previstas en la presente cláusula no serán aplicables cuando el desistimiento o desvinculación obedezcan a incumplimiento imputable al PROMOTOR o a una situación constitutiva de fuerza mayor o caso fortuito declarada judicialmente.

OCTAVA.-PROCEDIMIENTO PARA LA VINCULACION SARLAFT DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: LA FIDUCIARIA será responsable de la vinculación, entendiéndose ésta como el cumplimiento de los requisitos y condiciones del SARLAFT, de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del PROYECTO. EL PROMOTOR suscribirá un Contrato de Promesa de Compraventa o contrato equivalente y el presente contrato, en la que se identifique debidamente al (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), el origen lícito de los recursos y, el monto, forma y plazos en que debe entregar los recursos. No obstante, la vinculación del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) al PROYECTO requiere de la verificación previa de LA FIDUCIARIA de los documentos que acrediten satisfactoriamente el conocimiento del cliente y el origen de sus recursos, conforme a lo dispuesto en la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO: Previa vinculación de las personas que se muestren interesadas en participar en el proyecto como **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**, el **PROMOTOR** deberá entregar a **LA FIDUCIARIA** toda la información necesaria y documentación informada por ésta. **LA FIDUCIARIA** también comprobará el origen de los recursos de cada uno de los interesados, con base en las informaciones que estos suministren al **PROMOTOR**. De resultar satisfactorias las verificaciones y comprobaciones, **LA FIDUCIARIA** lo anunciará al **PROMOTOR** para que éste proceda a la formalización de la relación contractual con cada **FUTURO ADQUIRENTE**, en particular. **LA FIDUCIARIA** podrá no aceptar al (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** cuando sus verificaciones así lo determinen o solicitar la exclusión del **FUTURO ADQUIRENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: **LA FIDUCIARIA** capacitará al **PROMOTOR** sobre el debido diligenciamiento de los documentos que deberán completar y allegar el (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** para cumplir con las políticas de prevención de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo.

PARÁGRAFO TERCERO: La realización de las entrevistas al (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** estará(n) exclusivamente a cargo de **LA FIDUCIARIA**. Estas serán realizadas mediante llamada telefónica, grabada y monitoreada, en la que se confirmará la identificación del (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** y se realizará(n) las preguntas establecidas en el protocolo definido por **LA FIDUCIARIA**.

PARÁGRAFO CUARTO: En cumplimiento de lo establecido en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica la vinculación del (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** podrá(n) realizarse a más tardar, al tercer día hábil siguiente a la recepción de los recursos siempre y cuando éstos sean destinados a negociar unidades inmobiliarias y no superen los tres (3) SMMLV. En caso de que la vinculación no se surta dentro del tiempo previamente definido, **LA FIDUCIARIA** procederá a devolver los recursos aportados a la cuenta que informe el aportante.

NOVENA.- INFORMES PERIODICOS AL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S): **LA FIDUCIARIA** remitirá informes periódicos al (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** en los términos de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia o la norma que la modifique o sustituya. Dicho informe periódico deberá contener como mínimo la siguiente información o la que establezca la norma vigente:

1. Periodo objeto del reporte.
2. Objeto y finalidad del negocio fiduciario.
3. El monto de los recursos recibidos del (los) **FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**.
4. El responsable de la construcción del PROYECTO.
5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la **FIDUCIARIA**.
6. El estado actual en la obtención del punto de equilibrio establecido para el PROYECTO.

DÉCIMA- REMUNERACIÓN: Se cobrará a los **FUTUROS ADQUIRENTES** por los recursos invertidos en los fondos de inversión colectiva administradas por **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A** la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)** declara(n) conocer y aceptar.

DÉCIMA PRIMERA.- VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración del Encargo Fiduciario.

DÉCIMA SEGUNDA.-TERMINACIÓN: Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del Contrato de Encargo Fiduciario.

2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por común acuerdo entre las partes.
5. Por incumplimiento del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en la entrega de los aportes indicados en el plan de pagos previsto en el presente instrumento.
6. Por inclusión del (los) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en los listados de control de autoridades locales o extranjeras en materia de lavado de activos o financiación del terrorismo o por la iniciación de procesos en su contra de extinción de dominio por estas mismas causas, conforme los términos de la cláusula décima quinta siguiente.
7. Por las causales previstas en la ley.

DÉCIMA TERCERA.- CESIÓN: EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del PROMOTOR y aceptación expresa de LA FIDUCIARIA para el perfeccionamiento de la cesión, el cedente deberá aportar a la FIDUCIARIA la vinculación SARLAFT del cesionario y el contrato de cesión o su documento equivalente y en general la documentación que solicite LA FIDUCIARIA.

DÉCIMA CUARTA: 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 notificaciones en las siguientes:

La Fiduciaria: Dirección: Carrera 9 No. 72-21 piso 3 Tel: 3123711

El Promotor: Dirección: _____ Tel: _____ Email: _____

El (los) Futuro(s) Adquirente(s): Dirección: _____ Tel: _____ Email: _____

DÉCIMA QUINTA: PUBLICACIÓN: Los modelos del Contrato de Encargo Fiduciario y del Presente Contrato de Vinculación pueden ser consultados en www.bbvaassetmanagement.com.

DÉCIMA SEXTA:-.DOMICILIO CONTRACTUAL: El domicilio contractual es la ciudad de Bogotá D.C.

DÉCIMA SÉPTIMA:- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: Al suscribir el presente contrato de adhesión, **EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S)** autoriza(n) de manera previa e informada para el tratamiento de sus datos personales:

1. Al **PROMOTOR**, que en calidad de Responsable recolecte, solicite, almacene, consulte, procese, modifique, actualice, aclare, retire, compile, trate, intercambie, envíe, utilice, elimine, ofrezca, suministre, grabe, conserve o divulgue la información financiera, comercial y personal, transferirla o transmitirla nacional o internacionalmente incluida la que se derive de las relaciones y operaciones o que se llegare a conocer, en el marco del proyecto, con finalidad de contactarlo, ofrecerle productos y servicios, almacenar, consultar, compartir, procesar y reportar sus datos ante Operadores de Información y Riesgo, o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) declara(n) que ha(n) sido informado(s) por **EL PROMOTOR** sobre el derecho que tiene(n) a conocer, actualizar, rectificar sus datos financieros, comerciales y crediticios; solicitar prueba de la autorización, ser informado (s) sobre el tratamiento que se les ha dado; revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia de Industria y Comercio (SIC) de considerar vulnerados tales derechos por el **PROMOTOR**.

2. A **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA**, para que en su calidad de Encargado del tratamiento de datos personales, recolecte, solicite, almacene, consulte, procese,

modifique, actualice, aclare, retire, compile, trate, intercambie, envíe, utilice, elimine, ofrezca, suministre, grabe, conserve o divulgue la información financiera, comercial y personal, transferirla o transmitirla nacional o internacionalmente, incluida la que se derive de las relaciones y operaciones o que se llegare a conocer, con finalidades de: a) cumplir obligaciones legales; b) propósitos comerciales, muestreos, encuestas y mercadeo; c) análisis de riesgos, evaluaciones estadísticas, control y supervisión.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRIENTES(S) declara(n) que ha(n) sido informado(s) por **BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA** sobre el derecho que tiene(n) a conocer, actualizar, rectificar sus datos financieros, comerciales y crediticios; solicitar prueba de la autorización, ser informado(s) sobre el tratamiento que se les ha dado; revocar la autorización otorgada y/o solicitar la supresión de sus datos en los casos en que sea procedente; así como de acudir ante la Superintendencia Financiera de Colombia de considerar vulnerados tales derechos por la **SOCIEDAD FIDUCIARIA**.

DÉCIMA OCTAVA: DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: La Fiduciaria cuenta con el Defensor del Consumidor Financiero; quien es la persona encargada de ser vocero y representante de los derechos de los Consumidores Financieros ante las entidades vigiladas. Sus principales funciones son las siguientes: (i) Dar trámite a las quejas contra la Fiduciaria presentada por los Consumidores Financieros, (ii) Conocer y resolver en forma objetiva y gratuita para los consumidores, las quejas que estos le presenten, dentro de los términos y el procedimiento que se establezca para tal fin, relativas a un posible incumplimiento de la entidad vigilada de las normas legales, contractuales o procedimientos internos que rigen la ejecución de los servicios o productos que ofrecen o prestan, o respecto de la calidad de los mismos y (iii) actuar como conciliador entre los consumidores financieros y la Fiduciaria. Los datos de contacto del Defensor del Consumidor Financiero de la Fiduciaria, así como el procedimiento canales y horarios para la presentación de peticiones, quejas o reclamos se encuentran publicados en la página web de la Entidad.

DÉCIMA NOVENA: EDUCACIÓN FINANCIERA: El Promotor y los Futuros adquirentes podrán consultar en la página web de la Fiduciaria: www.bbvaassetmanagement.com o solicitar información personalizada, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo, información adicional sobre cada uno de los productos y servicios que presta la Fiduciaria, en que caso de requerirlo.

VIGÉSIMA.- SARLAFT: Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) se obliga(n) especialmente 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 la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente el presente contrato en caso de desatención a estos deberes, sin que por ello se derive responsabilidad alguna para LA FIDUCIARIA. EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) manifiesta(n) que no tiene(n) ni ha(n) tenido vínculos comerciales, financieros, económicos, etc., con personas o entidades que hayan sido condenadas y con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en todo caso autoriza a la FIDUCIARIA para que pueda dar por terminado unilateralmente el presente contrato en los siguientes eventos, de acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo: (i) Cuando EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), sus socios, representante legal, apoderado, autorizados, hayan sido condenados con sentencia en firme, respecto de los delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo o conexos o que hayan sido extraditados por los mismos delitos. (ii) Cuando las operaciones que realice EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) en desarrollo del presente contrato se hagan hacia o desde países que no apliquen las

recomendaciones del GAFI o que no las apliquen de manera suficiente, si a ello hay lugar en desarrollo de esta inversión y (iii) Cuando EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S) sus socios, representante legal, apoderado, autorizados hayan sido vinculados en la LISTA OFAC o en la Lista del Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas ONU o en general que tenga vínculos comerciales con personas residentes en países sancionados por OFAC o denominados No Cooperantes.

VIGÉSIMA PRIMERA: CONFLICTO DE INTERÉS.- Las Partes manifiestan que a la firma del presente Contrato:

1. Las Partes cuentan con principios, pautas y procedimientos para prevenir, identificar, gestionar y, en su caso revelar, los conflictos que puedan surgir en cualquiera de las etapas de la vigencia del Contrato.
2. Las Partes han evaluado la existencia de un posible conflicto de interés de los que establece el numeral 9°, artículo 146 del E.O.S.F. o cualquier circunstancia personal, familiar, de amistad o de cualquier otro tipo, que pueda afectar la objetividad profesional en la ejecución del presente contrato.
3. Como resultado de la evaluación llevada por las Partes respecto al presente Contrato se evidenció que no existen situaciones de conflicto de interés entre las Partes.

Así mismo, las Partes se obligan a:

1. Informar de manera inmediata a la otra Parte cualquier cambio en las declaraciones efectuadas en la presente cláusula, así como las medidas que adoptarán para mitigar las consecuencias de estos cambios.
2. Comunicar la obligación de cumplir estas disposiciones a sus filiales, sucursales, personas asociadas, agentes, subcontratistas o cualquier tercero que esté bajo su control o influencia, para el cumplimiento de las obligaciones objeto de este contrato.
3. Colaborar en el suministro de la información requerida por la otra Parte.
4. Prevenir y gestionar adecuadamente cualquier conflicto de interés en que puedan verse involucradas las Partes, sus socios, administradores, empleados y asesores, de forma que no antepongan sus propios intereses a la mejor ejecución del presente contrato y aplicando los procedimientos internos.
5. Poner en conocimiento de la otra Parte cualquier situación de conflicto de interés presentada durante la ejecución, evaluación o cualquier etapa del presente contrato.

PARÁGRAFO: El desconocimiento de lo previsto en la presente cláusula se considerará como incumplimiento grave y facultará a la Parte cumplida para suspender o resolver inmediatamente el Contrato sin que se genere indemnización de perjuicios a cargo de la Parte que lo da por terminado por estas razones.

VIGÉSIMA SEGUNDA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: Las diferencias que se presenten con ocasión del presente contrato de encargo fiduciario de preventas entre LA FIDUCIARIA, EL PROMOTOR Y/O EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S), que no puedan ser resueltas por las partes directamente mediante acercamientos amigables o mediante conciliación, se resolverán por la Jurisdicción Ordinaria.

VIGÉSIMA TERCERA.-PERFECCIONAMIENTO: El presente Contrato se perfecciona con la firma de las partes. Por tanto, la fecha de perfeccionamiento es la de la firma del Contrato.

Para constancia se suscriben tres ejemplares, con igual valor y contenido, teniendo como fecha, la de firma de la **FIDUCIARIA**.

EL (LOS) FUTURO(S) ADQUIRENTE(S)**EL PROMOTOR**

Firma:
Nombre:
C.C.
Dirección:
Teléfono:
Fecha:

Firma:
Nombre:
C.C.

LA FIDUCIARIA

Firma:
Nombre:
C.C:

Fecha de firma de la FIDUCIARIA: _____

Anexos del presente Contrato:

Anexo No.1: Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Abierto.

Anexo No.2: Contrato de Encargo Fiduciario de Preventas del Proyecto Inmobiliario _____

Anexo No.3: Constancia de entrega de la Cartilla Fiduciaria.

El presente es un contrato modelo de adhesión aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia lo que implica que cualquier modificación a su contenido deberá contar con la aprobación de dicha entidad y, en todo caso, en el evento de presentarse modificaciones los adherentes tendrán la facultad de retirarse sin que por ello sea aplicable penalidad alguna.