

CONTRATO DE VINCULACIÓN DE FUTUROS ADQUIRENTES

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

Cláusula Contractual donde se Regula	DISPOSICIÓN
Vigésima Segunda.	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.
Vigésima Quinta (25.2 numeral 10)	Los recursos aportados se bloquean en su retiro en los Fondos de Inversión Colectiva no obstante su naturaleza de abiertos.
Vigésima Quinta (25.2 numeral 13)	Sobre los aportes se realizan deducciones y descuentos (comisiones, impuestos y penalidades).
Preliminar (numeral 4)	Las condiciones del contrato de promesa de compraventa o su documento equivalente que se suscriba con EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE son de su exclusiva responsabilidad.
Vigésima Sexta (26.1 numeral 21).	Prohibición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de recibir aportes por fuera del FIDEICOMISO.
Décima Segunda	El FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE destinará los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, para el desarrollo del PROYECTO una vez se haya decretado el cumplimiento del punto de equilibrio.
Novena (Parágrafo Segundo)	Se autoriza la prórroga del plazo del contrato para obtener el punto de equilibrio.
Novena (Parágrafo Tercero)	LA FIDUCIARIA no determina el punto de equilibrio, este es definido exclusivamente por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE. Sin perjuicio de lo anterior LA FIDUCIARIA evaluará, valorará y verificará, con base en la información remitida por EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, que el punto de equilibrio establecido por EL PROMOTOR no comprometa la viabilidad del Proyecto Inmobiliario.
Tercera (Numeral 2)	LA FIDUCIARIA no participa ni es responsable por la etapa de construcción del Proyecto.
Décima Segunda	Una vez se cumple el punto de equilibrio, los recursos se destinan al desarrollo del proyecto.

Vigésima Cuarta	El futuro Adquirente se puede retirar del proyecto con la asunción de las correspondientes penalidades. La penalidad se entrega al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
Antecedentes (Numeral 10).	El Contrato de Fiducia Mercantil no corresponde a un contrato de promesa de compraventa.
Trigésima Séptima	Las condiciones financieras y técnicas del proyecto podrán variar para lo que se necesita el consentimiento expreso de los Futuros Adquirentes.
Vigésima Quinta	Obligaciones de la Fiduciaria.
Vigésima Sexta	Obligaciones del Fideicomitente Constituyente.
Octava	Etapa Preoperativa
Décima Segunda	Etapa Operativa
Segunda	Objeto del Contrato de Fiducia
Cuarta	Bienes Fideicomitados
Vigésima Cuarta	<p>Las PENALIDADES por retiro, desistimiento o retracto del negocio, y/o por mora en el pago de las cuotas para el Futuro Adquirente serán las que se pacten en el Contrato de Promesa de Compraventa o su documento equivalente que suscriba el Futuro Adquirente con EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE del proyecto. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de darse el retiro o desistimiento o retracto con anterioridad a la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa, el Futuro Adquirente acepta que LA FIDUCIARIA retenga 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.</p> <p>Cuando el retiro anticipado o desistimiento por parte del futuro adquirente sea motivado por incumplimientos imputables al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, fideicomitentes gerentes, constructores, o incluso a la misma sociedad fiduciaria no habrá lugar al cobro de esta penalidad.</p>

2. INFORMACIÓN GENERAL

FIDUCIARIA	BBVA ASSET MANAGEMENT S.A Sociedad Fiduciaria Nit.

PROYECTO	
PATRIMONIO AUTÓNOMO	
FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE	
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 CUOTAINICIAL.....(\$.....)
- 3.6 CREDITO.....(\$.....)
- 3.7 RECURSOS PROPIOS.....(\$.....)
- 3.8 FECHA DE VINCULACION AL PROYECTO.....
- 3.9 PLAN DE PAGOS EN LA ETAPA PREOPERATIVA:

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		

3.10 PLAN DE PAGOS EN LA ETAPA OPERATIVA:

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		
25		
26		
27		
28		
29		
30		

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO FUTURO ADQUIRENTE DE UNIDAD INMOBILIARIA

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 FUTURO ADQUIRENTE**.

Y

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 FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE**”.

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, representada legalmente en este acto por 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 Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO** (_____) identificado con Nit. No. 830.052.998-9, quien para efectos del presente acto se denominará la “**EL FIDEICOMISO**”

Las partes en mención hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del FUTURO ADQUIRENTE al FIDEICOMISO (_____), previas las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. Que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y la FIDUCIARIA celebraron Contrato Irrevocable de Fiducia Mercantil Inmobiliaria de Administración, Fuente de Pagos y Pagos y fines de Garantía (En

adelante el Contrato de Fiducia) constitutivo del FIDEICOMISO _____.

2. Que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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. El proyecto se desarrolla a través de un esquema Fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de EL FIDEICOMITENTE- CONSTITUYENTE.
4. Es del interés del FUTURO ADQUIRENTE adquirir una de las unidades con las que cuenta el proyecto inmobiliario, por lo cual se vincula como tal al FIDEICOMISO _____, con el propósito de que a la terminación del proyecto EL FIDEICOMITENTE – CONSTITUYENTE y el FIDEICOMISO le transfieran la propiedad de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primer hoja de este contrato.
5. Para los anteriores efectos, EL FUTURO ADQUIRENTE 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 FIDEICOMISO 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 FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
6. El presente Contrato no constituye una Promesa de Compraventa.
7. Que el FUTURO ADQUIRENTE manifiesta con la firma del presente contrato que se ha enterado de las cláusulas contenidas en el Contrato de Fiducia Mercantil que lo pueden afectar, 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:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- VINCULACIÓN: Mediante el presente contrato el FUTURO ADQUIRENTE se vincula y adhiere al Contrato Irrevocable de Fiducia Inmobiliaria de Administración, Fuente de Pago y Pagos y Fines de Garantía denominado FIDEICOMISO _____, el cual tiene como objeto: *“(I) Adquirir y mantener la titularidad jurídica del Bien Inmueble identificado en la cláusula cuarta del presente contrato y entregar a título de comodato el mismo a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE; (ii) En caso de que no se obtenga el punto de equilibrio restituir el BIEN INMUEBLE Fideicomitado a favor del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de acuerdo a las instrucciones impartidas por este último; (iii) La suscripción en calidad de deudor del Crédito Constructor, del gravamen de hipoteca sobre el BIEN INMUEBLE, pagarés y demás garantías a favor del ACREEDOR FINANCIERO, (iv) Recibir los siguientes recursos dinerarios: 1) Los recursos dinerarios transferidos por los FUTUROS ADQUIRENTES destinados a la adquisición, a título de compraventa, de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) previamente seleccionada(s), entendidos estos recursos como: (ii) aportes de recursos propios de los FUTUROS ADQUIRENTES; o, (ii) Los desembolsos de los créditos individuales (hipotecario o de leasing habitacional) obtenido con alguna entidad financiera, para el financiamiento de la adquisición de vivienda. Una vez decretado el punto de equilibrio los recursos recaudados serán destinados al desarrollo del PROYECTO, 2) Los recursos entregados en la etapa preoperativa, 3) Los recursos del Crédito Constructor otorgado por el ACREEDOR FINANCIERO al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE o al FIDEICOMISO, con el fin de administrarlos en las cuentas del Fideicomiso, los cuales estarán afectos de manera*

exclusiva al desarrollo y ejecución del Proyecto, razón por la cual no podrán tener una destinación diferente, 4) Los bienes que a título de aporte transfiera el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y sus rendimientos, si los hubiere; (v) Administrar e invertir los recursos recibidos y sus rendimientos, en los términos establecidos en la cláusula vigésima del presente contrato, mientras se destinan a la finalidad del contrato; (vi) No cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el punto de equilibrio del Proyecto, reintegrar a los FUTUROS ADQUIRENTES los recursos aportados; (vii) Cumplidas las condiciones que se determinan para establecer el Punto de Equilibrio del Proyecto en la etapa PREOPERATIVA, poner a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos administrados para que esté los destine al desarrollo del PROYECTO, (viii) Verificar que se encuentran o no cumplidos los requisitos establecidos en el presente contrato para obtener el PUNTO DE EQUILIBRIO (ix) Atender el servicio de la deuda del Crédito Constructor con cargo a los recursos del FIDEICOMISO, en las condiciones, plazos y montos establecidos por el ACREEDOR FINANCIERO y en los términos de la cláusula décima quinta del presente Contrato; (x) En caso de que haya incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE respecto del pago de la OBLIGACIÓN GARANTIZADA, la FIDUCIARIA podrá procederá a la venta o dación en pago de las unidades inmobiliarias con las que cuenta el proyecto, de conformidad con lo previsto en el presente CONTRATO DE FIDUCIA; (xi) Permitir el desarrollo del Proyecto inmobiliario por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, de acuerdo con lo contenido en el presente Contrato, (xii) Realizar los pagos que instruya el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, que corresponderán al desarrollo o para los fines del Proyecto inmobiliario, conforme los requisitos contenidos en la cláusula décima quinta del presente contrato; (xiii) Suscribir las escrituras públicas de compraventa de las Unidades Inmobiliarias resultantes del Proyecto, en calidad de propietario fiduciario, conforme las condiciones contenidas en el presente contrato; (xiv) Entregar a los beneficiarios del Contrato de Fiducia, el beneficio fiduciario a su favor, según lo establecido en la cláusula séptima del presente contrato; el porcentaje de beneficio que le corresponde al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE le será entregado siempre y cuando existan recursos en el patrimonio autónomo, y luego de haber sido atendida la totalidad de desembolsos para la culminación del Proyecto y el pago del Crédito Constructor, así como realizada la transferencia de la totalidad de las Unidades Inmobiliarias a favor de los Futuros Adquirentes”, contrato que el FIDEICOMITENTE declara conocer y aceptar y el cual hace parte integral del presente contrato de vinculación.

La vinculación del FUTURO ADQUIRENTE al Contrato de Fiducia podrá darse en dos momentos, en le ETAPA PREOPERATIVA o en la ETAPA PREOPERATIVA.

1.1 Vinculación en la ETAPA PREOPERATIVA: La etapa preoperativa es el periodo comprendido entre la firma del Contrato de Fiducia y el cumplimiento de las condiciones para decretar el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto. Comprende entre otros la elaboración por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE de los diseños, estudios técnicos y financieros, el desarrollo de las actividades necesarias para la obtención de recursos y permisos dirigidos a la realización de EL PROYECTO, lo cual incluye la vinculación al mismo de FUTUROS ADQUIRENTES, para lo cual el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE adelantará todas las gestiones correspondientes a la promoción del PROYECTO. En esta etapa serán beneficiarios cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES respecto de los recursos que hayan aportado al fideicomiso más sus rendimientos los cuales serán depositados en cuentas individuales.

1.2 Vinculación en la ETAPA OPERATIVA: La etapa se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se haya decretado el cumplimiento el PUNTO DE EQUILIBRIO. A partir del inicio de esta etapa, EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE destinará los recursos del FIDEICOMISO y sus correspondientes rendimientos, para el desarrollo del PROYECTO. En esta etapa los FUTUROS ADQUIRENTES serán beneficiarios respecto de una o varias UNIDADES INMOBILIARIAS según corresponda, una vez terminado el proyecto y siempre y cuando se encuentre al día en las obligaciones que se hayan pactado para

escriturar el(los) inmueble(s) a su favor, el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE procederán a su escrituración.

PARAGRAFO PRIMERO: Por la vinculación que en el presente documento consta, EL FUTURO ADQUIRENTE no adquirirá el carácter de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del **FIDEICOMITENTE CONTITUYENTE**. La vinculación del FUTURO ADQUIRENTE no le otorga derecho a obtener participación en las utilidades que genere el desarrollo del mismo, las cuales se encuentran exclusivamente en cabeza del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 la Cláusula Trigésima Séptima del Contrato de Fiducia.

PARAGRAFO SEGUNDO: Es claro que el FUTURO ADQUIRENTE acepta 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 CONSTITUYENTE al FUTURO ADQUIRENTE.

PARAGRAFO TERCERO: EL FUTURO ADQUIRENTE manifiesta que conoce y acepta 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.

PARÁGRAFO CUARTO: FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE garantiza al FUTURO ADQUIRENTE que no ha 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.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FUTURO ADQUIRENTE conoce y acepta 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 FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

SEGUNDA.- Los bienes aportados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE para el desarrollo del proyecto inmobiliario _____ son los siguientes:

1. Los recursos dinerarios transferidos por los FUTUROS ADQUIRENTES, destinados a la adquisición de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) previamente seleccionada(s), entendidos estos como: (i) Los recursos entregados en la etapa preoperativa, (ii) aportes de recursos propios; o, (iii) Los desembolsos de los créditos individuales (hipotecario o de leasing habitacional) obtenido con alguna entidad financiera, para el financiamiento de adquisición de vivienda, recursos que en todo caso se encuentran detallados en el plan de pagos relacionado en el numeral 3 (páginas 3 y 4) del presente contrato de vinculación.

2. Los recursos de las operaciones de Crédito Constructor otorgadas por el ACREEDOR FINANCIERO al Patrimonio Autónomo, con el fin de administrarlos en las cuentas del FIDEICOMISO, los cuales estarán afectos de manera exclusiva a la ejecución del Proyecto.
3. Los rendimientos que generen los recursos transferidos al Patrimonio autónomo, los cuales se destinarán al cumplimiento del objeto de este Contrato.
4. El bien inmueble trasferido mediante el presente instrumento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE en los términos de la cláusula quinta del presente contrato.

TERCERA: DECLARACIÓN DEL FUTURO ADQUIRENTE: EL FUTURO ADQUIRENTE con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles que se transfirieron al FIDEICOMISO (_____) es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL FUTURO ADQUIRENTE declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de la sociedad _____, en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.

CUARTA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA Y EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE RESPECTO A LOS FUTUROS ADQUIRENTES: Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el contrato de fiducia la FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE tendrán las siguientes obligaciones especiales respecto de los futuros adquirentes:

4.1 DE LA FIDUCIARIA:

1. Informar a los Futuros Adquirentes sobre la existencia y finalidad del contrato de Fiducia y sus características y entregar una copia del mismo.
2. En caso de no cumplirse las condiciones para decretar el punto de equilibrio, devolver los recursos que correspondan al FUTURO ADQUIRENTE.
3. Remitir semestralmente a los FUTUROS ADQUIRENTES, informes periódicos incluyendo la información definida en el presente contrato.
4. Llevar un registro actualizado de las personas que entreguen recursos al FIDEICOMISO como FUTUROS ADQUIRENTES
5. Recibir y administrar los recursos determinados en el presente Contrato de Vinculación.
6. Invertir los dineros de cada uno de los FUTUROS ADQUIRENTES en los Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con sujeción a sus reglamentos.
7. Limitar el retiro de los recursos de los FUTUROS ADQUIRENTES de los Fondos de Inversión Colectiva, mientras no se cumpla el punto de equilibrio o, se defina su retiro anticipado del PROYECTO.
8. Informar a los FUTUROS ADQUIRENTES, 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, LA FIDUCIARIA deberá informar a los FUTUROS ADQUIRENTES que los recursos recaudados serán destinados para el desarrollo del PROYECTO.
9. Cumplido el punto de equilibrio, poner a disposición del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE los recursos aportados por los FUTUROS ADQUIRENTES junto con sus respectivos rendimientos para que este los destine al desarrollo del proyecto.
10. Levantar la restricción y entregar los recursos 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/o cuando haya desistimiento del PROYECTO por parte del Futuro Adquirente, una vez se hagan las deducciones y descuentos previstos en el presente Contrato de Vinculación si hubiere lugar a ello.

11. Suscribir junto con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, las escrituras públicas de Compraventa de las unidades inmobiliarias a favor de los FUTUROS ADQUIRENTES.

4.2 DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE:

1. Suministrar a la FIDUCIARIA en el plazo que esta indique, toda la información que requiera en orden a presentar informes periódicos a los FUTUROS ADQUIRENTES.
2. Llevar a cabo y dirigir la construcción del Proyecto, incluyendo pero sin limitarse, las funciones de dirección, administración del Proyecto y de la construcción, así como la adquisición de los materiales y equipos, herramientas y demás elementos necesarios, siempre velando por su debida conservación; tomar decisiones y ejercer los controles que se requieran para el adecuado desarrollo del Proyecto inmobiliario.
3. Realizar y suscribir bajo su cuenta y riesgo los contratos y actos que permitan el cabal cumplimiento del Proyecto
4. Entregar una copia de la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria de la Superintendencia Financiera de Colombia y una copia del Contrato de Fiducia a los FUTUROS ADQUIRENTES dejando constancia de recibido por parte estos.
5. Suscribir directamente las promesas de compraventa (o su documento equivalente) de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto. No obstante, los modelos de promesas de venta o sus documentos equivalentes serán elaborados por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, sin perjuicio de la aprobación previa de LA FIDUCIARIA. Los contratos de promesa de compraventa ((o su documento equivalente) deberán cumplir con las exigencias establecidas en la Ley 1796 de 2016 y el decreto 282 de 2019 y las normas que las modifiquen o reemplacen, entre otras pero sin limitarse a: las obligaciones del enajenador, supervisión técnica independiente del PROYECTO INMOBILIARIO y amparos de perjuicios patrimoniales a terceros.
6. Abstenerse de recibir directamente o por medio de sus agentes o empleados, dineros, aportes, cuotas o anticipos de los FUTUROS ADQUIRENTES de las UNIDADES INMOBILIARIAS
7. Enviar a LA FIDUCIARIA, periódicamente, una relación con los nombres y demás identificación de las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias, para poder hacer la investigación sobre cada una de ellas y, reservar en el FIDEICOMISO las correspondientes unidades.
8. Instruir a los FUTUROS ADQUIRENTES para que consignen los recursos para la adquisición de la Unidad Inmobiliaria en la cuenta del FIDEICOMISO abierta para el efecto y para que una vez realizada la consignación, entreguen copia de la misma al FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE.
9. Obtener de 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.
10. Informar, a LA FIDUCIARIA y a los FUTUROS ADQUIRENTES cualquier modificación en las características del PROYECTO, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su determinación.
11. Entregar las tarjetas de recaudo a los FUTUROS ADQUIRENTES; en caso de que el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE no entregue las tarjetas de recaudo al FUTURO ADQUIRENTE que corresponda, el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE será el único responsable por cualquier imprecisión o recaudo erróneo dentro del FIDEICOMISO.
12. Informar a los FUTUROS ADQUIRENTES sobre la forma como se deben realizar sus aportes al FIDEICOMISO, con base en la capacitación recibida de LA FIDUCIARIA, hasta tanto se cumplan las condiciones establecidas para obtener el punto de equilibrio del PROYECTO.

13. Suscribir las escrituras de compraventa de las Unidades Inmobiliarias del Proyecto. En todo caso, previamente a la suscripción de las mismas, las minutas de compraventa serán elaboradas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE pero contarán con la aprobación previa de LA FIDUCIARIA. EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE deberá incluir dentro de la minuta respectiva las cláusulas que hagan referencia al saneamiento por parte del FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE así como de la constancia de que los Compradores conocen y aceptan los términos y condiciones del presente Contrato.

QUINTA: OBLIGACIONES Y DERECHOS DE LOS FUTUROS ADQUIRENTES: Sin perjuicio de lo establecido en el contrato de fiducia LOS FUTUROS ADQUIRENTES tendrán las siguientes obligaciones y derechos:

5.1 OBLIGACIONES:

1. Suscribir el presente Contrato de Vinculación, y cumplir las obligaciones establecidas en el mismo y en el Contrato de Fiducia.
2. Girar a las cuentas del Fideicomiso los recursos descritos en el plan de pagos descrito en las hojas 3 y cuatro del presente Contrato.
3. Proporcionar toda la información que le requiera LA FIDUCIARIA y el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, para su vinculación al FIDEICOMISO.
4. Suscribir en calidad de Comprador la escritura pública de compraventa de la unidad inmobiliaria que le ha sido asignada.
5. Suscribir la promesa de compraventa y/o su documento equivalente con el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas de esté.

5.2 DERECHOS:

1. Que les sea transferido a título de compraventa la unidad de vivienda que corresponda, una vez se cumplan los presupuestos y obligaciones a cargo del Futuro Adquirente establecidas en el presente contrato y en los CONTRATOS DE PROMESA DE COMPRAVENTA o en su documento equivalente.
2. Conocer el contenido del Contrato de Fiducia mercantil 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.
3. Recibir informes por parte de la fiduciaria en los términos de ley y/o según lo pactado en el contrato de fiducia.
4. Los demás que se deriven del Contrato de Fiducia y del presente contrato.

SEXTA OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de compraventa de la unidad inmobiliaria a la que se refiere este contrato, la cual se transferirá como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por BBVA ASSET MANAGEMET S.A Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora del FIDEICOMISO (_____), por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE y por FUTURO ADQUIRENTE o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, esto, siempre y cuando EL FUTURO ADQUIRENTE haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de los pagos que de acuerdo con el plan de pagos, debe entregar al FIDEICOMISO.

SEPTIMA- ENTREGA DEL INMUEBLE: La entrega real y material del inmueble se efectuará directamente por EL FIDEICOMITENTE –CONSTITUYENTE al FUTURO ADQUIRENTE.

PARÁGRAFO: EL FUTURO ADQUIRENTE manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta EL PROYECTO, por lo que consiente 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.

OCTAVA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE 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 compraventa, salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, 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 contrato será de cargo del FUTURO ADQUIRENTE cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, Tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a XXXXXXXXX a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

NOVENA- 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 FUTURO ADQUIRENTE declara conocer y aceptar.

DÉCIMA: VIGENCIA: El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración del CONTRATO DE FIDUCIA.

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

1. Por terminación del Contrato de Fiducia.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por las causales previstas en la ley.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. Por incumplimiento del FUTURO ADQUIRENTE en la entrega de los aportes indicados en el plan de pagos previsto en el presente instrumento.
7. Por inclusión del FUTURO ADQUIRENTE 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 vigésima séptima siguiente.

DÉCIMA SEGUNDA.- CESIÓN: EL FUTURO ADQUIRENTE sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE –CONSTITUYENTE y aceptación expresa de BBVA ASSET MANAGEMENT S.A. 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 TERCERA: 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 Fideicomitente Constituyente: Dirección: _____ Tel: _____ Email: _____

El Futuro Adquirente: Dirección: _____ Tel: _____ Email: _____

PARAGRAFO: 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.

DÉCIMA CUARTA.- INFORMES PERIODICOS A LOS FUTUROS ADQUIRENTES: LA FIDUCIARIA remitirá informes periódicos a los FUTUROS ADQUIRENTES en los términos de la Circular Externa 007 de 2017 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 FUTURO ADQUIRENTE.
4. El responsable de la construcción del PROYECTO
5. El alcance de las funciones y actividades que realiza la FIDUCIARIA.
6. El estado actual de las etapas Preoperativa y Operativa del Contrato de Fiducia.

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

DÉCIMA SEXTA- TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES: LA FIDUCIARIA certifica que cumple con lo establecido en la legislación colombiana vigente en materia de protección de datos y de habeas data, así como con lo dispuesto en las autorizaciones otorgadas por sus clientes.

VIGÉSIMA. SEPTIMA- SARLAFT: Para los fines previstos en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, EL FUTURO ADQUIRENTE se obliga 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. EL FIDEICOMISO queda desde ya facultado 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 FUTURO ADQUIRENTE manifiesta que no tiene ni ha 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 FUTURO ADQUIRENTE 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 FUTURO ADQUIRENTE, 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 FUTURO ADQUIRENTE 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 FUTURO ADQUIRENTE 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.

Sus derechos se limitarán de conformidad con la naturaleza del presente contrato, a exigir a **EL FIDEICOMISO** el cumplimiento de las obligaciones que se encuentran a su cargo en virtud del presente documento.

Del presente Contrato se emitirán tres originales con destino a la Fiduciaria, al Fideicomitente Constituyente y al Futuro Adquirente.

FUTURO ADQUIRENTE

FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE

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

Firma:
Nombre:
C.C.

EL FIDEICOMISO.

Firma:
Nombre:
C.C: