

VERSIÓN APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA MEDIANTE OFICIO
2016116317-011-000 DEL 3 DE FEBRERO DE 2017

ACUERDO DE VINCULACIÓN AL ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS No. _____ DEL PROYECTO
“ _____ ”

EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, EL CONSTITUYENTE ADHERENTE y LA FIDUCIARIA, han convenido celebrar el presente ACUERDO DE VINCULACIÓN al contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

I. INFORMACIÓN DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE: (Si es un solo Constituyente Adherente, deberán eliminarse las filas para el No. 2.)

Constituyente Adherente No. 1	
Nombre:	
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
Datos del representante Legal:	
Nombre:	
Documento de Identificación:	
Constituyente Adherente No. 2	
Nombre:	
Identificación (v.gr. NIT., C.C.):	
Dirección de domicilio:	
Teléfono:	
Dirección electrónica para el envío de informes, rendiciones de cuentas y otras comunicaciones:	
Datos del representante Legal:	
Nombre:	
Documento de Identificación:	

II. CLÁUSULAS LIMITATIVAS:
LITERAL B. Numeral 4 (no vinculación y devolución de los recursos)
LITERAL B Numeral 9 (sanción por terminación del vínculo contractual por causas atribuibles al CONSTITUYENTE ADHERENTE))

A. DEFINICIONES:

- ACUERDO DE VINCULACIÓN:** Es el presente acuerdo, en virtud del cual el CONSTITUYENTE ADHERENTE se vincula al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS definido más adelante, confiriendo mandato con representación a la FIDUCIARIA para que con los recursos recibidos del CONSTITUYENTE ADHERENTE para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, constituya la INVERSIÓN en tanto se cumplen las CONDICIONES que se establecen en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS para la entrega de los recursos.
- CONDICIONES:** Son los requisitos previstos en el **literal D) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, para la entrega de los recursos recibidos para la realización de las INVERSIONES, junto con sus rendimientos, previa realización de las deducciones previstas en este contrato, al BENEFICIARIO indicado en el **numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.
- ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS:** Es el contrato de encargo fiduciario de preventas del PROYECTO, identificado con el número citado en el encabezado, para la administración de los recursos que se reciban de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, destinados a la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, suscrito entre el CONSTITUYENTE PROMOTOR y la FIDUCIARIA.
- INVERSIÓN:** Es la inversión realizada en el **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, por la FIDUCIARIA como mandatario con representación del CONSTITUYENTE ADHERENTE, con los recursos entregados por éste para la separación de UNIDADES DEL PROYECTO, mientras se cumplen las CONDICIONES, para transferir los recursos constitutivos de la INVERSIÓN junto con sus rendimientos al BENEFICIARIO indicado **en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio**, quien los destinará al desarrollo del PROYECTO.

*VERSIÓN APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA MEDIANTE OFICIO
2016116317-011-000 DEL 3 DE FEBRERO DE 2017*

5. **PROYECTO:** Es el proyecto inmobiliario **descrito en el literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**
6. **UNIDADES DEL PROYECTO:** Son las unidades inmobiliarias individuales resultantes del PROYECTO, indicadas en el **numeral (4) del literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**
7. **UNIDAD(ES) DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN:** Es(son) la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO identificada(s) en el numeral 1) del Anexo No. 1 del ACUERDO DE VINCULACIÓN.

B. DECLARACIONES DEL CONSTITUYENTE ADHERENTE:

1. Que conozco y acepto los términos del contrato de ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.
2. Acepto la integridad de las obligaciones que se prevén a cargo de los CONSTITUYENTES ADHERENTES previstas en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, copia del cual he recibido del CONSTITUYENTE PROMOTOR a la firma de este Acuerdo de Vinculación, y en consecuencia me obligo a entregar a LA FIDUCIARIA los recursos monetarios relacionados en el Anexo No. 1 de este Acuerdo, y **confiero de manera expresa mandato con representación a FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A., para que con los recursos que le entregue mediante consignación que realice a través de la tarjeta de recaudo con código de barras que me(nos) fue entregada por el CONSTITUYENTE PROMOTOR, constituya a mi nombre una INVERSIÓN en el vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, cuyo reglamento conozco y del cual recibí un ejemplar.**
3. Entiendo que mi vinculación como cliente de LA FIDUCIARIA se entenderá perfeccionada, una vez se cumplan las siguientes condiciones: **(i)** Que LA FIDUCIARIA verifique los formatos de conocimiento del cliente (solicitud de vinculación) debidamente diligenciados por mí(nosotros), junto con los anexos respectivos, **(ii)** Que los recursos destinados a la realización de la INVERSIÓN le sean efectivamente entregados y se logre la plena identificación de la propiedad de los mismos y **(iii)** que yo(nosotros,) suscribamos el presente ACUERDO DE VINCULACIÓN, y la declaración de aceptación del reglamento del **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**
4. Conozco y acepto que LA FIDUCIARIA podrá abstenerse de aceptar mi vinculación al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS en los siguientes eventos: **(i)** Que no se reciban los documentos y/o no se reciban los recursos en la forma enunciada en el numeral anterior, **(ii)** Que como resultado de la verificación de los formatos de conocimiento del cliente (solicitud de vinculación) en cumplimiento del Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (SARLAFT), evento en el cual la FIDUCIARIA deberá informar al suscrito y al CONSTITUYENTE PROMOTOR el hecho que motiva tal decisión, o **(iii)** Que como resultado de la verificación de mi capacidad legal para celebrar el negocio, la FIDUCIARIA se abstenga de celebrar el presente Acuerdo.
5. Conozco que el PROYECTO será desarrollado por el CONSTRUCTOR identificado en el **numeral (9) del literal B) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.**
6. Me obligo a consignar a favor del **vehículo de inversión identificado en el literal C) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** mediante la tarjeta de recaudo con código de barras que me fue entregada por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR, directamente en Bancos o a través de los medios virtuales o electrónicos habilitados por la FIDUCIARIA para tal fin, las sumas de dinero señaladas en el Anexo 1 para la separación de la(s) UNIDAD(ES) DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN, y me abstendré de entregar tales sumas a cualquier persona diferente de LA FIDUCIARIA o consignarlas en otra cuenta distinta de la señalada anteriormente. En caso de que los recursos no sean entregados de la manera antes indicada, manifiesto en forma expresa e irrevocable que LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad alguna por los mismos.
7. Manifiesto que recibí y entendí la información impartida por EL CONSTITUYENTE PROMOTOR sobre la naturaleza jurídica del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS y de la INVERSIÓN que en mi nombre y representación realizará la FIDUCIARIA, y en consecuencia conozco que esta INVERSIÓN no se realiza en desarrollo de un contrato de promesa de compraventa. Sin embargo, dejo constancia que si EL CONSTITUYENTE PROMOTOR y el suscrito llegaren a firmar alguna promesa de compraventa sobre las UNIDADES DEL PROYECTO, la misma no vincula a LA FIDUCIARIA al no ser parte de dicho contrato.
8. En concordancia con lo establecido en el ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, instruyo y faculto en forma expresa e irrevocable a LA FIDUCIARIA para que liquide la INVERSIÓN, y transfiera al BENEFICIARIO identificado en el **numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, mediante transferencia a la cuenta corriente o de ahorros que el beneficiario de la transferencia indique, los recursos por mí entregados para efectuar dicha INVERSIÓN, junto con los rendimientos generados por los mismos, previo descuento del gravamen a los movimientos financieros y la retención en la fuente a que hubiere lugar, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a aquel en que el CONSTITUYENTE PROMOTOR

**VERSIÓN APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA MEDIANTE OFICIO
2016116317-011-000 DEL 3 DE FEBRERO DE 2017**

acredite el cumplimiento de las **CONDICIONES** en el plazo previsto **en el literal D) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**. Sin embargo la FIDUCIARIA podrá abstenerse de ejecutar esta instrucción en el evento que en determine que las **CONDICIONES** desde el punto de vista técnico, financiero y jurídico, no son suficientes para que el **PROYECTO** llegue a término, conforme a la evaluación del estudio actualizado de factibilidad técnica, financiera y jurídica del **PROYECTO**, entregado simultáneamente por el **CONSTITUYENTE PROMOTOR** al entregar los documentos para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES**, en consideración a las diferencias que éste presente respecto del estudio que se tuvo en consideración al momento de analizar el **PROYECTO** en forma previa a la celebración del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, lo anterior, sin perjuicio de que ante esta eventualidad el **CONSTITUYENTE PROMOTOR** y la FIDUCIARIA acuerden modificar las **CONDICIONES**, lo cual requerirá en todo caso de mi aprobación previa y escrita.

9. Conozco y acepto que a la terminación de mi vínculo contractual derivado del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, motivada en las causales previstas en los literales c) y d) del numeral 9 de la cláusula 6.4. del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, al liquidar la **INVERSIÓN** original, deduzca la suma indicada en el **literal I) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, a título de sanción a favor de **EL CONSTITUYENTE PROMOTOR**, sanción que **LA FIDUCIARIA** se abstendrá de aplicar en el evento en que **EL CONSTITUYENTE PROMOTOR** así lo instruya, o en caso de que la terminación del vínculo contractual por mi manifestación desistiendo de la separación de la(s) **UNIDAD(ES) DEL PROYECTO** se produzca durante la(s) prórroga(s) del plazo previsto en el **literal E) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES**, prórroga(s) aceptada(s) conforme a lo expresado en el siguiente numeral.
10. Acepto desde ahora las prórrogas al plazo para acreditar el cumplimiento de las **CONDICIONES**, plazo que se prorrogará automáticamente la primera vez por un periodo igual, y las demás prórrogas requerirán el acuerdo previo y escrito del **CONSTITUYENTE PROMOTOR** y la FIDUCIARIA, prórrogas durante las cuales podré terminar unilateralmente mi vinculación al **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** sin incurrir en sanción o penalidad alguna, todo lo anterior conforme a lo previsto **literal E) del Capítulo Introductorio del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**.
11. Los bienes que entrego no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con las leyes 190 de 1995, 365 de 1997, 590 de 2000, 793 de 2002, y las demás normas que las modifiquen, complementen o adicionen, ni han sido utilizados por nosotros, nuestros socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.
12. Así mismo conozco y acepto que el **CONSTITUYENTE PROMOTOR** podrá realizar todas las modificaciones de los diseños, planos, localización, detalles constructivos, acabados, entre otros, que requiera a lo largo de todo el proceso de ventas y constructivo del **PROYECTO** en razón a los ajustes técnicos y requerimientos que formulen las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción.
13. Manifiesto que conozco y acepto que **EL CONSTITUYENTE PROMOTOR** es el responsable de las actividades de promoción y anuncio del **PROYECTO**, teniendo éste la obligación de expresar en todos los medios publicitarios que emplee para la promoción del **PROYECTO**, que **LA FIDUCIARIA** actúa única y exclusivamente como administradora de los recursos del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** y de los recursos constitutivos de la **INVERSIÓN** enunciada en la referencia del presente documento, y en caso de haberse convenido, del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA** al cual se transfieran los recursos y demás bienes destinados al desarrollo del **PROYECTO**, de tal suerte que para (mi o nosotros) como beneficiario(s) resulta claro e inequívoco la única participación que tiene **LA FIDUCIARIA** en el **PROYECTO**, todo de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 029 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia en lo atinente a las normas de publicidad.
14. Recibiré comunicaciones y notificaciones en la dirección y en el correo electrónico indicados en el numeral I. del **ACUERDO DE VINCULACIÓN**, obligándome a notificar por escrito a **LA FIDUCIARIA**, todo cambio que se produzca en los mismos.
15. Declaro(amos) conocer y aceptar que:
 - (i) En desarrollo del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS**, la gestión de **LA FIDUCIARIA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte del **PROYECTO**.
 - (ii) **LA FIDUCIARIA** no participa en el desarrollo del **PROYECTO**, ni como **CONSTITUYENTE PROMOTOR**, gerente de proyecto, promotor, vendedor o interventor, ni participa en manera alguna en el desarrollo técnico de **EL PROYECTO**, ni en la determinación o definición del punto de equilibrio del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo por la terminación, calidad, cantidad, precio y plazo de entrega de las **UNIDADES DEL PROYECTO**, ya que

**VERSIÓN APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA MEDIANTE OFICIO
2016116317-011-000 DEL 3 DE FEBRERO DE 2017**

dicha responsabilidad recae exclusivamente en EL CONSTITUYENTE PROMOTOR o en las personas directamente involucradas con el PROYECTO, sin perjuicio de la evaluación, valoración y verificación que efectuó la FIDUCIARIA de manera previa a la celebración del ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, en cumplimiento del subnumeral 5.2.1.3. del Capítulo 1 del Título II de la Parte II de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, para determinar que el punto de equilibrio establecido por parte del CONSTITUYENTE PROMOTOR no compromete la viabilidad del PROYECTO.

- (iii) Desembolsados los recursos al BENEFICIARIO indicado en el numeral (1) del literal H) del Capítulo Introductorio por cumplimiento de las CONDICIONES, LA FIDUCIARIA no tendrá responsabilidad por la disposición final que el BENEFICIARIO haga de los recursos administrados en virtud del **ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS** una vez se le hayan entregado, ni por las desviaciones que sufra el presupuesto de obra por cambios súbitos en los precios de materiales y servicios por condiciones de mercado, o por errores técnico-constructivos durante la ejecución de la obra.
- (iv) He recibido la cartilla informativa sobre fiducia inmobiliaria expedida por la Superintendencia Financiera, la cual me fue remitida al correo electrónico indicado en el numeral I. del ACUERDO DE VINCULACIÓN.

C. DECLARACIÓN DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR:

Prevía realización de la entrevista y diligenciamiento de la Solicitud de Vinculación, conforme lo prevé el numeral 4.2.2.1.8.2. del Capítulo IV del Título IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera, por la suscripción del presente documento se acepta la vinculación del CONSTITUYENTE ADHERENTE al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS.

D. DECLARACIÓN DE LA FIDUCIARIA:

Por la suscripción del presente Acuerdo, la FIDUCIARIA acepta la vinculación del CONSTITUYENTE ADHERENTE al ENCARGO FIDUCIARIO DE PREVENTAS, y el mandato con representación que por el presente documento le confiere el CONSTITUYENTE ADHERENTE para la constitución de la INVERSIÓN.

En constancia de acuerdo se suscribe el presente encargo en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ del _____.

Atentamente,

EL(LOS) CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S)

Nombre
C.C. No.

Nombre
C.C. No.

LA FIDUCIARIA	EL CONSTITUYENTE PROMOTOR
C.C. No. _____ de _____ Apoderado Especial FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	_____ _____ _____ _____

**VERSIÓN APROBADA POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA MEDIANTE OFICIO
2016116317-011-000 DEL 3 DE FEBRERO DE 2017**

**ANEXO No. 1 - PLAN DE APORTES
(NOMBRE DEL PROYECTO) _____**

1) UNIDAD DEL PROYECTO OBJETO DE SEPARACIÓN:

TIPO DE UNIDAD	Número	Etapa	Dotacionales	
			Garajes	Depósito

2) VALOR DE LA UNIDAD \$ _____

3) CUOTA INICIAL \$ _____

4) FORMA DE PAGO CUOTA INICIAL:

CONCEPTO	VALOR	FECHA DE PAGO
SEPARACIÓN		
1ª Cuota		
2ª Cuota		
3ª Cuota		
4ª Cuota		
5ª Cuota		
6ª Cuota		
7ª Cuota		
8ª Cuota		
9ª Cuota		
10ª Cuota		
11ª Cuota		
12ª Cuota		

5) CONDICIONES ECONÓMICAS QUE DEBE ACREDITAR EL CONSTITUYENTE ADHERENTE, en el plazo que se indica contado a partir de la suscripción del ACUERDO DE VINCULACIÓN

	Valor	Plazo
Carta de aprobación del crédito requerido para cubrir el Valor Financiable enunciado en la siguiente columna		
Adjudicación del subsidio familiar de vivienda por el valor indicado en la siguiente columna		

FIRMA DE EL(OS) CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S)

C.C. No.

C.C. No